

Number

49

2021年10月発行

鑑定

ふくおか

不動産鑑定士の情報誌 KANTEI FUKUOKA

『鑑定ふくおか』特別企画 座談会

注目の三士会の女性会長に聴く

資格への思い、業界のこと、そして目指すさき

[令和3年度福岡県地価調査における]

地価動向の概要

最近の地価動向

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

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

目次		
ごあいさつ	会長 石田 美紀子	1
『鑑定ふくおか』特別企画 座談会 注目の三士会の女性会長に聴く 資格への思い、業界のこと、そして目指すさき	一般社団法人 福岡県中小企業診断士協会 会長 梅山 香里 福岡県司法書士会 会長 猪之鼻 久美子 公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会 会長 石田 美紀子	2
令和3年度 福岡県地価調査における 地価動向の概要		
■ 地価調査の総括	不動産鑑定士 高田 卓巳	11
■ 最近の地価動向		17
わがまちバンザイ	56 福智町	40
	57 糸島市	42
新規入会者・入会者の紹介		44
開業挨拶		46
会員名簿		47
協会の現在／編集後記		53
「不動産鑑定相談所」のご案内		54
PHOTOギャラリー		巻末

[表紙の写真] 久留米市 柳坂曾根の榎並木

澄んだ空気に包まれた11月の夕暮れ前、赤く色づいた榎の並木道を歩く。南北に1.2キロ続くこの道は、新・日本街路樹100景にも選ばれ、約260本の榎並木が続く。葉をやや逆光気味に眺めると赤がいつそう燃えるように輝き、遠く道の先までそれが続いている。赤い葉に囲まれながらの撮影散歩は秋の醍醐味。

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
 会長 石田 美紀子

8月も終わりを迎え、日中の陽射しはまだ厳しいものの、朝夕には涼しさを感じる季節となりました。会員の皆様並びに関係団体の皆様におかれましては益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

この度6月の通常総会において会員皆様のご承認を頂き、新執行部による理事会がスタートして早3ヶ月が過ぎようとしています。未だ新型コロナウイルスは猛威を振るい、感染力が増すばかりの状況下において、理事会では公益社団法人として如何に事業を継続し遂行していくべきかに重点を置き、多角的な視点から検討・対処しているところです。

長引くコロナ禍で、今、唯一明るい話題を呈しているのが今年開催のオリンピック・パラリンピックではないでしょうか？本来であれば観客の声援が力になるところ、無観客にもかかわらず、この大会を目標に鍛え戦い抜いてきたアスリート達の姿から熱い思いがひしひしと伝わり、心に残る感動を与えてくれています。特に、パラリンピック選手には不可能を可能に変える潜在能力の高さに敬服するとともに、彼らからコロナ禍を乗り切るヒントを与えてくれているような気がします。それは、「失われたものを数えるな！残されたものを最大限に生かせ！」というパラリンピックの父グットマン博士の言葉です。

確かに新型コロナウイルスによる影響で、これまでの常識が次々と失われつつあります。当鑑定士協会においても、これまで普通に実施できていた事業が延期や中止に追い込まれ足踏み状態が続いています。

しかし、もうコロナ前には戻れないという現実がある以上、今までのやり方ではなく、発想の転換で知恵を出し合い、実行可能なあらゆる方法を見出さなければなりません。特に、コロナ禍で必須となったITやSNS等は大いに活用し、当鑑定士協会も環境の変化に適応しながら社会的責任を果たさなければならない時期にきています。

また、コロナ禍によって不動産市場にも大きな変化が見られるようになりました。テレワークやオンライン会議等新しい生活様式に伴い、不動産に対する価値観が一気に変わってきており、不動産鑑定士の専門家としての必要性は一層高まってきています。

更に、今やどこに居ても何が起るか分からない自然災害と不動産は切り離せない関係です。その中でも、中立の立場で鑑定評価を行う不動産鑑定士の果たすべき役割は今ますます高まっていくものと思われまます。

このように、社会現象や自然現象の急速な変化に伴い、我々不動産鑑定士に対するニーズも多様化しており、様々な新しいニーズを新事業分野として捉え、当鑑定士協会が率先垂範していく必要性を強く感じています。

今後も様々な業務を通じることによって、当鑑定士協会が担うべき社会的責任を果たし、皆様のご期待に応えて参りたいと思います。

最後になりますが、ご多忙のなかご寄稿頂きました執筆者の皆様、また本誌の企画・編集等に尽力頂いた広報委員会及び事務局の皆様にご心よりお礼申し上げます。

注目の三士会の

女性会長に聴く

資格への思い、業界のこと、そして目指すさま



公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会では今年初めて女性が会長となります。女性の社会進出は進んでいますが、男女比率ではまだ男性のほうが多いと思います。そんななか女性が会長を務めることは、今後、社会の多様性を前進させるように思います。本日は女性の視点からの専門職について、当協会の会長と三人で率直な考えを伺う趣旨で当座談会を行いました。

(敬称略)



一般社団法人
福岡県中小企業診断士協会
会長 **梅山香里**

平成21年に中小企業診断士の資格取得し、会長二期目



福岡県司法書士会
会長 **猪之鼻久美子**

平成13年に司法書士の資格取得し、会長一期目



公益社団法人
福岡県不動産鑑定士協会
会長 **石田美紀子**

平成12年に不動産鑑定士の資格取得し、会長一期目

プロフィール・お仕事内容

広報委員——まず最初に、プロフィールとお仕事内容を簡単にご紹介いただけますか。

梅山——福岡県中小企業診断士協会会長の梅山と申します。私の中小企業診断士の登録は今年で13年目になるかと思います。二人の育児をしながら勉強をしまして、診断士を目指して何とか資格を取得して、すぐに独立しております。主人は税理士をしておりますので、そちらのほうの業務と個人事務所と二足の草鞋という形で業務に携わっています。よろしくお願ひします。

猪之鼻——福岡県司法書士会の会長を務めております猪之鼻久美子と申します。司法書士になる前は、とある経済団体に勤務しておりました。その後、平成13年度に司法書士試験に合格して、福岡県司法書士会に入会しました。それまでに、行政書士と宅地建物取

引士の資格も取得しておりました。こちらの登録等はしておらず、今は司法書士一本でやっております。夫も司法書士ですので、二人で事務所を構えています。

石田——今年6月に会長に就任いたしました石田美紀子と申します。出身は、佐賀県の多久市というところで、高校まで田舎の田園地帯で伸び伸びと過ごしてまいりました。

職歴としては、大学を卒業後にアパレルのOLをして、それから結婚して専業主婦、そして縁があって今の会社に入り、平成12年に不動産鑑定士に登録しました。会社としては、先代の社長が創業した会社を引き継いだという形で、代表になって9年目になります。

趣味としては、写真とかピラティスとか登山とか、アクティブ系に思われるんですけど、動いている割にはなかなかダイエットにつながっていないところが現状です(笑)。

資格を目指した理由について

広報委員——資格取得を目指した理由を、具体的にお話いただけますか。

梅山——私は、父が税理士ということで、税理士のほうを少し考えていた時期がありまして、そのときに会計事務所に入所いたしました。その事務所が当時としてはまだ珍しい、営業開拓をする事務所として、そこでいわゆる顧客の開拓ですとか、会計ソフトの販売ですとかの営業を頑張りまして、推進責任者ということになりました。全国からも視察にくるような事務所として、そこで、いろいろな新しいお客さまを開拓して、お客さまをお手伝いしていく中で、もっとアドバイスができるようになりたいということから診断士という資格を取ろうと考えました。

そこから出産があって、10年間、専業主婦をしていたのですが、その間に少しずつ自分の時間が取れるようになって、それで診断士という資格を本格的に目指そうということで勉強を始めました。当時は通信教育で、カセットテープでやりました(笑)。手作りのベルトにカセットをセットし、それを聞きながら、幼稚園バスの送り迎えですとか家事をしていました。

猪之鼻——経済団体に勤務しまして、特に何も考えずに仕事をしていたのですが、一生の仕事ではないというのは実感しておりました。周りに弁護士や公認会計士の友人が多かったこと、あとは、とても仲良くしていた友人が、大学の文系を出て、その後、九州大学の医学部に入り直して、その勉強する姿を見ていたので、私も手に職といますか、一生続けられる仕事を

したいなと考えました。数字はあまり得意ではなかったので、法律系であれば日本語が読めたらどうかなのかなと思って、いくつか調べて当初から司法書士にとは思っていたんですけども、勉強するにはステップを踏むような形が受かりやすいのかなと思い、いくつかの国家資格を取得し、最後に司法書士という形で受験をしてどうにか受かったというところなんです。あまり業界のことを分からずに入ってしまったので、実際に現場に出たら何をしているのか全く分からないような状態で、その点では、それ相応の苦勞をしたかなと思っています。

受験時代は、梅山会長と同じくカセットテープを何回も何回も倍速にして聞いて、1回では合格できなかったのが3回めで、もうこれで最後にしようと思った時に合格できたので、よかったなと思っています。

石田——私はお二人とは志が低くてお恥ずかしいのですが、以前弊社に従妹が事務職で勤務しておりました、寿退社をするので募集しているよと、従妹から声を掛けてもらったのが、この業界に入るきっかけです。その当時、私はシングルマザーだったので、薬をもすがる思いで面接を受けて事務職として採用してもらいました。入社から1カ月後くらいに先代社長から「女手一つで子供を育てていくんだったら、不動産鑑定士の試験を受けてみては？」と背中を押していただいて。アットホームな会社だったので、子供を連れて来ると面倒を見てくれたり、皆さんが本当に応援してくれて、この期待に応えなくては！と子育てをしながら必死に勉強しました。

私もすぐには通らなくて、二次試験も三年目、三次

我々の登記の仕事は、適切に業務を処理することが一番大事なんです。最短かつ円滑に手続きが進んだときが、やって良かったと嬉しく思います。



試験も三年目で“石の上にも三年”ということで何とか受かって鑑定士になれました。合格した時に先代の社長が涙を流して喜んでくれて、会社に恵まれてよかったなと思っています。

専門職としてのやりがい・楽しさについて

猪之鼻——まず楽しさですが、自由業なので、自分である程度自由にできる、裁量があるというところは良い点だと感じています。やらされているのではなくて、自分でできるからです。やり方次第では自分でコントロールができるところが、仕事として楽しさを感じています。

やりがいについては、依頼を受けた仕事はきちんとこなすのが基本ですが、ちょっと難しい案件であるとか、他所では無理だからできませんよと言われたような案件がまわってきた時に、自分なりに考えて、効率的に円滑に業務ができたときはやりがいを感じますし、お客さまに感謝されることも嬉しいです。

我々の登記の仕事は、適切に業務を処理することが一番大事なんです。答えは一つですが、そこに行くまでに何通りかのやり方があるって、最短かつ円滑に手続きが進んだときが、やって良かったと嬉しく思います。事務所は、会社商業登記と不動産登記をメインにやっていて、特に会社の登記は事業再編とか事業承継等をよく受託しているの、そこでこちら側からご提案したものが採用されたりとか、結果としてその会社にとってよかったというふうにおっしゃっていただけたときは、やってよかったなと思っています。

あとは裁判業務になるんですけど、司法書士がやっているのが消費者トラブルの解決や多重債務の方々の手続きで、特に「法テラス」による民事法律扶助業務では、収入があまりない方たちの裁判に関する書類作成業務を受けたりします。そういう案件に関しては、最後までお手伝いできたときは、依頼者からも喜んでいただけますし、社会貢献の一環を業務としてできているのかなと。

石田——事業承継は、梅山さんの仕事に大いに関わりのあることですね。

梅山——はい、やはり中小企業さんが多いので、ご家族が関わっていることが多いですね。その中で、後継者がいらっやらないところも多いし、ご家族だから上手くいくかという、だからこそ難しいところが非常に多くて。前に進めるために、第三者が入るという意味がものすごく大きいですね。



全く形がないところを自分で考えて、自分なりのコンサルティングを作っていくところが難しいところでもあり、とてもやりがいになるところでもあるんです。

承継の関係で言いますと、診断士という業務が、いわゆる経営コンサルタントの唯一の国家資格ということになるんですが、経営コンサルタントって資格がなくてもできる仕事ですし、幅広いんですね。例えば、業種に関しても幅広いですし、同じ業種の中でも企業によって課題がいろいろ違います。組織なのか、資金繰りなのか、営業力強化なのか、マーケティングなのかとかですね。その企業さんの課題を見つけて、そこをサポートしていくことになりまして、やり方も考え方も一人ひとり全然違います。全く形がないところを自分で考えて、自分なりのコンサルティングを作っていくってところが難しところでもあり、とてもやりがいになるところでもあるんですね。

業務としては、一言でいうと“ゆりかごから墓場まで”ですね。少し前までは、墓場に行かないようにするまでだったんですが、いわゆる創業支援から成長期の支援、事業承継というタイミングでいうと後継者育

成ですとかM&Aも絡んできますし、承継計画の策定もあります。次の世代にバトンタッチできるところはいいんですけど、特にコロナ禍で廃業も進んでいます。M&Aの後押しにもなっているのですが、非常に厳しい中で廃業を選ぶ方も増えているんですけど、きちんと廃業するということですよ。これは、後の生活やご家族のために非常に大事になっていますので、まだまだ少ないですけども、今後もっと重要になってくる支援の一つだと思っています。

士業を選んだのは、自分で時間をコントロールできるということですね。当時、育児中だったので、時間をコントロールする仕事のほうが合っているなと思って選択したのはありました。「今日は天気いいから、夜に頑張るとして今から釣りに行こうかな」とかですね、そういうこともできるのは自由業だからですよ。

仕事を通じての経営の支援ということで地域経済に貢献できるというやりがいと、経営者の支援ではあるん



評価の方針を決める時、今まで知らなかった知識・情報を得て「これが鑑定評価にどう関わるのか」「どう評価書に書いていくか」と考える時がすごくワクワクします。

ですけども、従業員さんの生活もかかっているんですよ。その責任は大きいかなと日頃感じています。

広報委員——鑑定士さんのやりがいというのは。

石田——弊社の話をすると、弁護士さんや税理士さんからのご依頼が多いです。弁護士さんになるとやはり訴訟絡みのことになるので、賃料評価が多いんです。裁判になって、弊社で出した評価書が重視されて判決が出されたりすると、依頼者の方にとっては会社として今後存続できるかどうかの瀬戸際なので、実際に感謝されるとやりがいがありますね。先ほど猪之鼻先生がおっしゃったように、難しい案件等について、それを試行錯誤して自分なりに評価の方針を決めるときにも、今まで知らなかった知識・情報を得て、「これが鑑定評価にどう関わるのか」とか、「どう評価書に書いていくか」ということを考えるときがすごくワクワクするし、楽しいところですね。その評価書が依頼者にとって役に立ち感謝して頂くと嬉しいですし、さらにバージョンアップしようというやりがいに繋がります。

女性視点から見た 所属士業団体の環境について

広報委員——女性視点から見た業界団体の環境、男性向き・女性向きということはないんでしょうが、例えば、これから資格を取りたい女性に対して、どういったことをアピールするのかというところをお聞かせ願えますか。

石田——女性の割合でいうと、不動産鑑定士協会は県内176名で、女性が10名。5.6%とかなんです。私が鑑定士になった平成12年頃は、女性は県内に3人しかいなかったの、それからすると3倍に増えてますよね。

環境面では、私が入った頃も女性で鑑定士っていうのは珍しかったので、男性が大勢いる中に女性がいるというのは得だなと感じていました。早く名前を覚えてもらえたりとか、お客さんのところに行った時も「珍しいね！」って、まるで珍獣みたいに言われて。私はそれをメリットだと思っていて、女性というだけでいいポジションに置かせてもらっているなど。

私の最大の目標は不動産鑑定士の認知度アップなんですけど、うちの協会は高齢化が進んでいて、平均年齢が58歳なんです。還暦間近の協会なので、今後の協会活動の運営について、大変危惧しているところではありますね。

広報委員——勝手なイメージかもしれませんが、中小

企業診断士協会は若い人がどんどん入っているというイメージですが。

梅山——任意加入で、だいたい資格保有者の半分くらいが入会していて、その半分くらいが企業内診断士と言われているんですけども、正確には分かりません。ただ、最近、企業内の方とか若い方の入会ってすごく多くなっていますね。今すぐ独立ではないけれども、先々のための人脈づくりのためですね。あと、以前に比べると、資格を取ってすぐに独立する方も増えてきています。

広報委員——早く独立しても、やっていけるってことですか。

梅山——うーん(笑)。大きくウンとまで言えないですけど、仕事がちんと取れてる方と、苦勞している方もいるのはいますね。その中で、診断士協会からの公募って頻繁にあるんですよ。協会が受託して仕事を公募にかけて、例えば、コロナ審査業務とかですね。仕事をいかに取ってくるかっていうのも私の仕事だったりします。その仕組みづくりは去年から体制をつくって強化しています。協会として、最初のスタートアップの方を中心に仕事を依頼して、それをきっかけにして、自分で仕事をとってくることもできる体制です。自分で稼ぐ診断士になってもらうという組織づくりに取り組んでいるところです。

広報委員——お話を聞くと、協会が中心になっていると活動して大きく動いている、それで人が引き寄せられるのかなって、そんな気がします。

梅山——何かあるんでしょうね。何かしらいろいろ動くね。多分それは、一つは女性会長というのものもあると思います。私だからというよりは、「福岡っていったら女性会長だよ」とかですね。他県に比べるとまだ若いほうなので、そういう柔軟な組織なのかなっていうイメージにはなっているかもしれないし、そういう方向に大いに使って欲しいなと思います。うちの広報はまだまだ手一杯で、積極的に動けてないんですけども、イメージアップにつながればと思いますね。何より、今回、福岡専門職団体連絡協議会の10士業でそのうち3人女性会長ってスゴイって自分自身も思います。

広報委員——心強いですよね、本当に。梅山会長、資格取得に協会が支援することがあるんですか？

梅山——登録養成機関というのがあって、診断士の資格制度が一次試験・二次試験とあるんですが、それ以外に一次試験を合格した方が全国10カ所くらいに中小企業大学校がありまして、そこで1年間通学することで二次試験の代わりに資格取得することができる

んです。一番近くて兵庫までしかなかったのを、5年くらい前にうちの協会がそれを実施する機関になって、それで一次試験を合格した方が1年間通っていくと資格取得できると。本当にハードですが、確実に資格が取れるというのと、加えて、診断士のベテランの先生たちが実務的なことを指導して下さって、実際に企業さんに伺って実習したりができます。私もそれがあつたら行きたかったなって思います。

ちょっと付け加えると、体制が変わる前の福岡支部のときは、会員の年間の研修も決まったことをやればいいという感じだったんですね。それをええとて会長になったという経緯があります。



全員——素晴らしい。

梅山——そんな大きなことじゃないですけど。最初、理事になったら、年に何回かの会議に出るだけで大したことはできない。さらに、常任理事になっても自分の担当しかコントロールできない。じゃあもともとあったらトップになるしかない。なったらなつたで、協会って給料を払っているわけではなくボランティアでやっていただいているので、それをお願いして動いていただいたりとか、体制が変わると人がどんどん替わるからですね、継続性っていうのがすごく難しいなという課題はあります。

石田——貴重なお話ですね。私たちも見習わないと。

猪之鼻——司法書士会は状況が少し違いますね。強制会で、法律ですべきことが決まっているので。業務受託団体ではないんですよ。認定される公益法人ではないんですけども、法律で決まっている団体としてなので。中小企業診断士協会さんのように業務を受託して、それを会員と業務提携して、いくらですって、そこに行ったらいくら出ますよっていうことはできません。

梅山——行政だけじゃなくて、多いのは金融機関ですね。かつては金融機関と提携をして、私どもが訪問して業務提携の契約をして調印式とかやったりしてたんですけど、そうやってしてるのもありますし、保証協会さんっていうのは全国的に県協会と提携してるんですよ。そこの業務も多いですね。



猪之鼻——司法書士会は、今、千人近く会員がいて、2割程度が女性です。なので他の士業に比べると女性の数は多いかなと思います。団体として女性の活躍はどうかと見たときに、女性の会長は福岡県司法書士会では初めてですが、執行部も女性が増えてきつつあります。

先ほど会議の話が出てきましたが、基本的に日中は業務があるので、会議は全て夕方6時からです。夕方からだと、子育て中の方は参加しづらいので、無理してもらうのは難しく。だから、今効率的なやり方を考えています。ただ、コロナ禍になって、オンラインでの会議とか相談もでき、場所や時間をあまり気にせず活動ができるようになりつつあります。それを利用し若い方から経験豊かな先輩方、いろんな方に参画してもらって、司法書士会としての事業を少し効率的にしながら、さらなる進化をしていけたらと思っています。

毎年、大体30人くらい合格して、ほぼ入会されるんですが、昔と違って出入りが激しくなっているんですね。なっても辞めちゃうとか。以前は、入会したら、ずっとそのままいるっていう。食べられない業界では多分これまではなかったんですけど、ここからは食べられない方たちも出てくるんじゃないかなと思っています。そこは課題ですね。

梅山——退会される方というのは、就職するとか、違う仕事をされる方ですか。

猪之鼻——退会するときは、退会届を出して返すべきものを返せば終わってしまうので分からないです。ただ、入退会がしやすくなったともいえるかもしれないですね。

梅山——善し悪しですね。うちは任意加入だからその、組織力強化のためには会員を増やそうとしているのですが、任意である不確かさもありませんけど、強制加入は、いろいろな会員がいてなかなか舵取りができないというご苦労も多いだろうなと思いますね。

猪之鼻——任意って、いろんなことを考えて、魅力があれば会員さんも増えるから、そこがやる気につながることもありますよね。

梅山——退会するのも、どうぞってできるんですよ。強制加入では、基本、それができないですもんね。

猪之鼻——トップの方の考え方とかやり方一つでは、だいぶ雰囲気が変わりそうですけど、強制会で公益的な団体なので、安定的に組織運営をしないとイケないし、会員の不祥事対応からさまざまなこと全てに対応しないとイケないっていうのは、今の役職に就いて「こういうこともしないとイケないんだ」という気持ちになりました。その大変さがあります。けど、楽しいです。

梅山——社会全体ではコンプライアンスを強化しないとイケないことになっているので、そこもですね。

猪之鼻——どこの団体もですね。鑑定士協会さんは一応、任意ですか。

石田——はい、任意です。

猪之鼻——そうですね。福岡専門職団体連絡協議会の中で、鑑定士協会さんと中小企業診断士協会さんだけが任意団体ですよ。残り全部、強制加入団体です(笑)。

全員——そうですね。

石田——日本不動産鑑定士協会連合会の会員にならないと、不動産の取引内容など、機密的な情報は得ることができません。そういう情報がないと私たちは仕事にならないので、実務を本当にやろうと思う人は入るとい形ですね。私たちの協会では、辞める方って高齢者が多いんですよ。公的評価は年齢制限があり、おおむね70歳超えるとできなくなるので、それに伴って卒業されるケースが多いです。

今後の業界の課題・目標について

広報委員——最後に、各協会の会長として、今後の協会の目標ですとか社会貢献ですとか、そういった方

向でのお話をしていただけたらと思います。

石田——うちの業界の課題は、会員減少と高齢化なので、その解決のために何をすべきかという、まずは認知度を上げたい。じゃあどこに的を絞るかという、今、主に大学生がターゲットになってるんですけど、そこでは遅すぎるなっていうのを私は感じているんですね。まず興味を持ってもらうっていうことが大事なので、小学生・中学生に不動産鑑定士という存在を、まずは名前だけでも知ってもらう。それで、例えば、私たちの三種の神器といえる作業道具があるんですよ。距離とか高さとか角度とかを測るレーザー測定器、三角スケール、カメラの3つがそうなんですけど、レーザー測定器なんて、特に興味を持つと思うんですよ。だからそういう道具で低学年の子供に興味を持ってもらうところから始めていきたいな。その子が大きくなったときに「不動産鑑定士って聞いたことあるな」と、思い出してきっかけを持つ。不動産鑑定士に興味を持つよう、低学年から植え付けていきたいなっていうのが、私の認知度アップの長期計画なんです。

来年の夏に、博多区那珂の青果市場跡地のほうに「キッズニア」ができるんですけど、この前お話した弁理士会さんが、東京のキッズニアで登録をされているということだったんです。うちとしては、子供は作業道具に興味を示すと思うので、不動産鑑定士の仕事もキッズニアのリストに挙げてもらえるように、密かに企んでいるんですね。

また、中学生や高校生にはSNSを使うべきだなと思っていて、YouTubeで“不動産不思議あるある”みたいな、これは構想ですけど、新幹線が通ってる土地って何の権利が付いていて価値としてはどうなのとか？所有権は、上空または地下のどの辺りまで及んでるのとか？そういうのって皆さん、不思議に思いますよね。そういう一般の方にとっての不動産不思議あるあるを、YouTubeとかで、会員のどなたかに出演していただくと人気が出るんじゃないかなって密かに思っています(笑)。

猪之鼻——野望が大きくて(笑)。

梅山——雑学クイズみたいな感じで、そういうのって面白いですよ。新聞のクロスワードパズルみたいに、毎日クイズ出題したりして。

猪之鼻——YouTubeとかキッズニアとか言われると羨ましいなと思いますね。私自身も、お子さん向けだとやっぱり体験型のお仕事って興味持たれるんだろうなと思っていて、そういう意味では、我々のお仕事は

デスクワークが主で、依頼者のお困りごとを聞いて、それを解決していくところなので、キッズニアかあなんて思って(笑)。そんな面白いことをやろうと、詰ってみましょうとできるのは羨ましいなと思います。

入会者を若い世代から押さえていくというのは、司法書士会としてはあまり考えていなくて、どちらかと言えば、社会に出られていろいろあって、次のステップってところで司法書士という職業を知ってもらえたらと考えています。私が会長でいる間に団体としてやっていこうと思っているのは、司法書士としての使命を果たすことです。令和元年に司法書士法が改正をされて、久しぶりの改正で、ずっと第一条が「目的」という規定だったんですけど、司法書士の使命規定が明定されました。言葉としては「目的」と「使命」で、我々の業界の中でも「何が変わったの？」くらいなんですけど、昔から会に携わっている方たちにとっては「法律事務を通して公正な社会の実現に寄与し、それを使命とするんだ」という思いが改正につながったのは大きいです。

そして、来年令和4年に司法書士制度としては150周年を迎えます。150周年と併せて相続手続き、いわゆる民法不動産登記法が改正されて、相続登記が義務化されます。そこに向けて、社会に対して何かしらのセミナーなりイベント的なものをやろうと思ってます。また、一旦資格を取ってしまうと、更新制でないため、スキルアップを図っていくことを内部的にはしていきたいなと考えています。

一方で、デジタル化でなくなる職業というのも気になっているところです。

広報委員——なくなる職業に入ってるんですか？

猪之鼻——入っています。事務手続きしかなければなくなっていくでしょう。一方でコンサル業っていうのは多分なくなることはないと思うんですよ。恐らく相談っていうのもなくなるけど、書面の申請というところだけでいくと、デジタル化の中に取り込まれていけばなくなる可能性があります。国家資格者だから食べられる世の中ではなくなっていくので、数ではなくて中身を充実させて、資格業としてしっかり残していきたいと個人的には思っています。そのためには何よりも研修を充実させて、しっかりと基盤を確保すること、後は来年に向けてどれだけ社会貢献ができるか、社会貢献しないと多分、国家資格者は要らないんだろうなと思っているので、それを心に留めて、司法書士会としての活動をしていきたいと思っています。今、チャンスだなんていってると、ピンチにサッと変

わるはずなので、やはりコンサルのように何かしら提案できる、人と違ったものを提供できる資格者じゃないと残らないだろうと肝に銘じています。

石田——そうですね。

猪之鼻——AIで判決出るじゃない、みたいなことですね。あり得ることですから。そこに至るだけの情報を吸い取って、かつAIが考えもつかないようなものをしっかりと出せるかにかかってくるので、勉強していく必要性を感じています。

我々の業務は、平均的なことをやっていたら間違いなくなくなってしまう。相続登記の義務化で何年かは持つと思いますけど、マイナンバーが戸籍とか住民票に紐付けされたら、あつという間なくなる業務もある。でも、それでいいとも思ってるんです。それで適切な時期に名義が変わったりとかできれば、社会にとってはいいことなので。それ以上のものを、せっかく勉強したので、やっていかないといけないから、これからは本当に人としても磨いて、資格としても次なるステージを目指さないといけないと思っています。

梅山——診断士はダブルライセンスで取る方も今増えています。土業って基本的には専門に特化したところ、診断士は全部を浅く広くということ、だからハブ的な役割もするし、何か課題に応じていろいろな専門の方をご紹介したり繋いだりとか一緒にやっていくことはできる仕事ってのはありますし、経営そのものをトータルで見るのでですね。

うちの協会もやはりもともと認知度向上というのはずっと昔からの目標ですね、だったら広報にも予算をかけようよと。それで、今年度の総会で初めてですね、恐らく創立して62年目で初めての会費アップなんですよ。

広報委員——62年で初めてですか。



梅山——全国的に会費がすごく安いんです。他土業の方は月会費ですかって聞かれるんですけど。会費が上がらないのは、結局は目的が明確じゃなく、単に支部としてやってきたからで。独立した協会になってからちょうど今期で10期目という中で、各協会が考えてやっていかないといけないしですね。その中で昨年、私のほうから当協会の指針というものをしました。まず組織力を強化する、会員を増加する、それで認知度を上げていくと。ただし、数だけではなく本質的な品質向上は絶対に必要で、そのために今まで決まっていた年に1~2回の研修以外にもっと充実させようと、あとは、協会から有難いことに多少仕事はくるけども、それで食べていけるわけでは全然ないので、それをきっかけに自分で稼げる診断士になるという、大体3本柱ですね。認知度アップというところでは鑑定士協会さんと共通のことですし、そういうところで専団連としての土業のPRをもっとやればなと思っていますね。

土業って、一般的に先生とか、堅い仕事とか、手続き的などというイメージでもあると思うんですよ。例えば、鑑定士さんのお仕事は、経済にこんなふうに影響を与えて、支えているっていう、そういうところをいろんな人に知ってもらえると思うんですよ。試験制度がどうでっていうことの前には社会のいろいろなところでどういう接点があるのかっていうのを、若い人を中心にもっともっと知ってもらいたいと思います。専団連というところで一緒にやっていくのを、この三人が一致団結して進めていきたいですね。

終わりに 広報委員より

御三人の話を伺って、とても有意義な時間を過ごせたことに感謝します。なかなか世の中が前向きになれない中、目線はそれぞれ違えども、仕事の中で少しでも(将来につながる)楽しいこと・有意義なことを見つけていくという三人の姿勢に感銘を受けました。

梅山会長、猪之鼻会長、そして当会長の石田会長、貴重な時間を割いていただいて本当にありがとうございました。

※当座談会は、五人以下の人数で、パーティーション・マスク着用(写真撮影の時のみ外してもらいましたが)、さらには距離を十分にとって行いました。

令和3年度 福岡県地価調査における

地価動向の概要

不動産鑑定士 **高田 卓巳**

地価調査の総括

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地

①県全体の地価動向と要因

・県全体の平均変動率は昨年の+0.8%から+1.5%に上昇率拡大。5年連続の上昇となり、昨年は新型コロナウイルス感染症(以下、単に新型コロナという。)の影響をうけ上昇率縮小となったが、再び上昇率は拡大した。昨年は新型コロナで一時的に取引が停滞したものの、強力な金融緩和の継続で金余りの状況は続き、夏場以降住宅地市場は徐々に復調し、現在では昨年の新型コロナウイルスの感染深刻化前の状況にほぼ戻っており、一部市場では更に過熱している状況もみられている。

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+3.5%から+4.4%に上昇率拡大。9年連続の上昇となり、再び上昇率は拡大した。

・戸建住宅地については、令和2年4月の新型コロナによる緊急事態宣言期間中に販売活動等が一時的に停止されることとなったため、1年間でみた場合、着工戸数や建売り及び更地分譲新規供給戸数は前年比で減少したものの、夏場以降物件の着工戸数や販売は復調している。新規供給が抑制されたことで、建売りや更地分譲の成約率は前年を上回る結果となっている。また、金融機関の不動産向け融資や住宅ローン融資も、リスクには当然敏感になっているものの、融資姿勢は依然として積極的である。

・分譲マンション用地については、令和2年4月の緊急事態宣言前までは、マンション販売に陰りがみられ、販売価格の上昇余地がなくなっていたため地価上昇が鈍化していたが、新型コロナによって新規供給が抑制されたことで、下降気味であった成約率も令和2年は前年比で若干回復している。新型コロナで用地取得を一時ストップしたデベロッパーは在庫解消が進み販売物件が少なくなったことから用地取得を急いでいる。令和2年末以降市内では複数の優良分譲マンション用地の入札が行われたが激しく需要が競合することとなっている。

地価上昇余地が少なくなっていた分譲マンション用地市場は再び熱を帯びはじめた(関連地点:福岡博多-3、福岡南-12、福岡西-11、福岡城南-13、福岡早良-1、など)。

・利便性の高いエリアでは投資用不動産としての賃貸マンションの人気は続いており、優良物件の需要の競合は非常に激しい。Jリートは配当利回り水準が制約となってこれ以上利回りを下げる余地がないのに対し、外資系不動産ファンド、私募リート、事業会社等がさらに低い利回りで物件取得を行っており、現在は需要者層に非常に厚みがある状況で、新型コロナと比較されることが多いリーマンショック後とはこうした状況が大きく異なっている。したがって、賃貸マンション用地不足は顕著で、投資採算性の観点から地価の上昇余地がなくなってきた地点を除き、引き続き地価は上昇している(関連地点:福岡東-12、福岡博多-6、福岡中央-2、福岡中央-3、福岡南-18など)。

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0.0%から+0.4%となり、再び上昇に転じた。北九州市全体では人口減少が続くが、小倉北区のみこのところ人口増加傾向にある。市内では傾斜地勢の住宅地や街路条件の劣る住宅地が敬遠される一方で、利便性の高い小倉北区のマンション等が選好されている影響が続いている。また、福岡市への通勤圏にもなり得る地点が多い八幡西区のほか、市内でも人気の住宅地については、上昇率拡大となった地点が多くなっている。ただし、北九州市は市街化区域内の斜面宅地を市街化調整区域に編入する方針で、その候補エリアが選定されているが、斜面地の需要は引き続き低調となっている(関連地点:北九州門司-2など)。

・久留米市の平均変動率は昨年の+0.5%から+0.8%に上昇率拡大。5年連続の上昇となり、再び上昇率は拡大した。福岡市への通勤圏である久留米市の利便

性の高いエリアでも地価上昇を維持している(関連地点:久留米-8、久留米-12、久留米-35など)。

- 大牟田市の平均変動率は昨年に続き▲1.2%となり、23年連続の下落となった。

- 大牟田市を襲った令和2年7月6日の豪雨は、1日で7月の1か月分の降水量に匹敵する観測史上最大の降雨となった。床上浸水が約1,200棟で、最も大きな被害を受けた市南部のみなど校区では、排水機能を担うポンプ場そのものが水没したため被害が拡大。被災したエリアのうち、これまで水害があまり想定されることのなかったエリアでは地価の下落幅がやや拡大している(関連地点:大牟田-4など)。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- その他地区について、平均変動率を昨年と比較すると、42地区(前年比+34地区)が上昇率拡大あるいは下落率縮小、7地区(前年比▲3地区)が変化なし、7地区(前年比▲31地区)が上昇率縮小あるいは下落率拡大となった。

- 須恵町の平均変動率は昨年の+5.4%から+9.0%に上昇率拡大。8年連続の上昇となり、再び上昇率が拡大し県内で最も大きい上昇率となった。市街化区域と市

街化調整区域の線引きが行われておらず、福岡都市圏のうちでも比較的開発余地を多く残している。JR香椎線各駅からの徒歩圏内の建売住宅は2,500～3,000万円前半で、地価に依然割安感を残している。

- 宇美町の平均変動率は昨年の+3.8%から+7.0%に上昇率拡大。6年連続の上昇となり、再び上昇率が拡大し県内で2番目に大きい上昇率となった。宇美町は人口減少傾向にあるものの、JR香椎線「宇美」駅から福岡市中心部まで30分程度でバス便も豊富であることから、利便性の高いエリアの戸建住宅地需要が一層堅調となってきている。

- 筑前町の平均変動率は昨年の+0.8%から+3.9%に上昇率拡大。4年連続の上昇で、上昇率拡大の大きさは、須恵町、宇美町に続き県内で3番目となった。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、筑前町は町中心部から徒歩利用可能な鉄道駅がないものの、「博多」「二日市」「朝倉街道」駅行きのバス便が比較的豊富であり、隣接する筑紫エリアの地価と比較して割安感も顕著となってきていることから、戸建住宅地需要が堅調となっている。また、令和2年4月から令和3年3月の土地取引件数は430件(前年比+64件)となっており、新型コロナウイルスの影響は受けていない。

価上昇にブレーキがかかっている(関連地点:福岡博多5-1、福岡中央5-15など)。

- 一方で、賃貸マンションの需要競合は激しく、商業地においても、居住利便性が高いがこれまであまり着目されず割安感が残る賃貸マンション用地は、地価上昇率が拡大している(関連地点:福岡博多5-3、福岡博多5-15、福岡中央5-6、福岡中央5-8、福岡中央5-9、福岡中央5-14、など)。

- 中央区で閉館したホテル跡地の入札が行われ需要は激しく競合。分譲マンション開発が行われる模様。

- オフィス賃貸市場については、依然として募集賃料は小幅上昇を続けているが、空室率の上昇に歯止めがかからない。特に新築物件の空室が深刻となってきており、1テナントも決まらず竣工を迎える物件も出た。今後は再開発によるオフィス床の大量供給も控えている。現在リーシングを行っている再開発物件のなかにはフリーレントが入るのが前提となってきている。

- オフィス賃貸市場の悪化が顕著となる一方で、オフィス売買市場は引き続き活況が続いており、外資系企業がオフィス等複数棟を高値で取得している。また、オフィス用地を取得する動きも依然として続いており、なかには非常に高値となっている物件もある。

- 新型コロナウイルスにより業績悪化した企業がオフィス等を売却するケースが多くなってきている。ただし、いずれも買手は依然として多い状況であり、売急ぎにより価格が下がっている状況ではない。

- 令和2年の市内百貨店売上高は外国人観光客の来店がほとんどなくても前年比で▲27%にとどまっている。「天神西通り」周辺では開発用地も投資用不動産も高値取引が続いており、都心型商業施設一等地に対する需要は依然として底堅く、地価は上昇を維持している(関連地点:福岡中央5-3)。

- 九州一の歓楽街中洲の店舗は繰り返される緊急事態宣言により売上に深刻な影響を受けている。20坪より小さい店舗の出店は比較的活発に行われているが、大型空室がなかなか埋まらない。それでも飲食店ビルの売買市場は比較的堅調で、周辺では高値取引もみられている。しかし、飲食店ビル開発用地については、開発リスクが大きいと、地価は下落となっている(関連地点:福岡博多5-6)。

- 郊外型商業施設用地については、新型コロナウイルスで業績を伸ばしてる業種業態もあり、こうした業種業態は新規出店意欲が強い。また、内部留保が潤沢な企業による用地取得需要も依然として旺盛なことから、地価は上昇を維持している(関連地点:福岡東5-6、福岡博多5-14など)。

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+0.3%から+0.9%に上昇率拡大。5年連続の上昇となり、再び上昇率は拡大した。利用が飲食店ビルに限定される地点等のマイナスが続く(関連地点:小倉北5-3、小倉北5-4など)。一方、オフィスについては、魚町3丁目でオフィスを含む法定再開発も進行しており、新型コロナウイルスでオフィスの集約から分散で、企業の福岡一極集中見直しの動きも想定される環境となってきているほか、新築ビルの供給がほとんどなかった北九州市では新築ビルに対する潜在的需要も蓄積してきていることから、北九州市のオフィスマーケットの活性化も期待できる状況となってきた(関連地点:北九州小倉北5-5、北九州小倉北5-8など)。

- 久留米市の平均変動率は昨年の+1.1%から+1.3%に上昇率拡大。5年連続の上昇となり、再び上昇率は拡大した。久留米市の商業地の地価上昇の牽引役はマンション用地需要で、福岡市への通勤圏である久留米市の利便性の高いエリアもやや割高感が出てきたものの地価上昇を維持した(関連地点:久留米5-4など)。また、旧来から「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ふるわなかったが、東町や天神町にコールセンター等の進出がみられ、新型コロナウイルスで、福岡一極集中見直しの動きも想定される環境となってきている。また、旧久留米岩田屋新館をリノベーションした賃貸オフィスの供給がはじまり、低迷していた久留米市のオフィスマーケットに薄日が差しつつある状況(関連地点:久留米5-3など)。

- 大牟田市の平均変動率は昨年に続き▲1.1%となり、27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期待できない。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。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- その他地区について、平均変動率を昨年と比較すると、39地区(前年比+35地区)が上昇率拡大あるいは下落率縮小、14地区(前年比+5地区)が変化なし、3地区(前年比▲40地区)が上昇率縮小あるいは下落率拡大となった。

- 太宰府市の平均変動率は昨年の+4.1%から+9.5%に上昇率拡大。6年連続の上昇となり、再び上昇率は拡大した。商業地は2地点あるが2地点とも駅周辺商業地で、福岡都市圏のマンション用地需要の高まりを受けて上昇が顕著となってきている。

- 志免町の平均変動率は昨年の+5.9%から+8.2%に上昇率拡大。6年連続の上昇となり、再び上昇率は拡大した。商業地は2地点あるがいずれも福岡空港に近い路線商業地で、物流施設用地や事業所用地等幅広い需要も期待できる状況であることから、地価は上昇している。

- 筑紫野市の平均変動率は昨年の+4.8%から+7.9%に上昇率拡大。7年連続の上昇となり、再び上昇率は拡大した。商業地は4地点あるが2地点(筑紫野5-1、筑紫野5-2)が駅周辺商業地、2地点(筑紫野5-3、筑紫野5-4)が路線商業地である。駅周辺商業地については、福岡都市圏のマンション用地需要の高まりを受

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+2.1%から+2.7%に上昇率拡大。6年連続の上昇となり、再び上昇率は拡大した。商業地は利用用途によって明暗が分かれてきており、商業地でもマンション用地の需要競合は激しさを増しているものの、飲食店ビル用地は地価下落が続く、さらに、オフィス賃貸市場の悪化で割高感が出てきたオフィス用地は地価上昇にブレーキがかかってきた。

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+7.5%から+7.7%に上昇率拡大。9年連続の上昇となり、再び上昇率は拡大した。

- これまで博多区・中央区の中心部はオフィス用地需要に地価上昇が牽引されてきた。しかし、下記のとおりオフィス賃貸市場の悪化が顕著となってきており、投資採算性の観点から割高感が生じている地点については、地

けて上昇が顕著となっており高値取引もみられる。路線商業地については、いずれも十分な自動車交通量と店舗の連たん性を有しており、下記の新型コロナによって業績が向上している業態のニーズにマッチする立地で地価は上昇している。

⑤その他

- 福岡県内のコンビニ、家電量販店、ドラッグストア、ホームセンターの令和2年の販売額は、都心に店舗が

多いコンビニ以外は非常に好調であった。特に家電量販店については、新型コロナの影響により特需が起こっていたともいえそうである。郊外型商業施設のテナントとなり得るこうした業態の業績好調は、特に優良な路線商業地の需要増加に影響を与える可能性が高い。

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+1.8%から+4.4%に上昇率拡大。5年連続の上昇となり、再び上昇率は拡大した。

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+6.3%から+9.0%に上昇率拡大。8年連続の上昇となり、再び上昇率は拡大した。
- 物流施設用地については、需給が逼迫した状態が続いている。Eコマース市場は今後も拡大が続く可能性が高く、福岡都市圏への即日配送に対応するための用地需要や床需要の需給逼迫は今後もしばらく続く。
- 福岡市及びその近郊の最新大型物流施設の月額家賃は坪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、坪3,500円超えが相場となっており、なかには、一棟貸しで坪4,000円となった物件もあるようである。
- 令和3年5月、東区アイランドシティで約4万㎡2区画の物流施設用地売却の公募が行われており、外資を含む激しい需要の競合が予想されている。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- 北九州市の平均変動率は昨年の+0.3%から+1.7%に上昇率拡大。4年連続の上昇となり、再び上昇率拡大。久留米市の平均変動率は昨年の+1.7%から+4.2%に上昇率拡大。5年連続の上昇となり、再び上昇率拡大。大牟田市の平均変動率は昨年の横ばいから+1.1%となり、上昇に転じた。平成7年以来の上昇となる。
- 令和2年は新型コロナの影響で、福岡空港の貨物取

扱量は前年比ではほぼ半減。北九州空港も国内貨物取扱量は前年比で半減となったが、国際貨物取扱量が前年の2倍を超え、全体では貨物取扱量は前年の約1.5倍となり過去最高を記録。新型コロナの影響により旅客便で運べる貨物が減るなか、北九州空港は国際定期貨物便の誘致に注力してきたことが奏功。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- その他、工業地の地価調査地点が設置されている26地区について、平均変動率を昨年と比較すると、21地区(前年比+14地区)が上昇率拡大あるいは下落率縮小、4地区(前年比▲8地区)が変化なし、1地区(前年比▲6地区)が上昇率縮小あるいは下落率拡大となった。
- 福岡市に隣接し、物流利便性が極めて高い志免町の地点は非常に高い変動率となった。

⑤その他

- 令和2年11月、シンガポールを拠点に物流施設開発事業を展開するメープルツリーインベストメンツは、筑紫野市の約12万㎡の土地を取得し、九州最大となる約23万㎡のダブルランプウェイを備えた物流施設を開発することを発表。
- 今後福岡都市圏では物流施設の新規供給が一気に行われるため、賃貸マーケットの需給バランスが崩れる懸念もあるが、物流会社やその荷主は、配送効率化や雇用確保、あるいは災害等の緊急時の事業継続性を目的として配送拠点の新設・集約・分散を非常に活発化させており、福岡都市圏では顕著な床不足が生じている。こうした状況をふまえると、供給量が増加しても当面は需給バランスの極端な悪化が生じることは考えにくい。

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	1.5 (0.8)	325 (272)	105 (119)	193 (232)	623 (623)
福岡市	4.4 (3.5)	104 (102)	2 (2)	0 (1)	106 (105)
北九州市	0.4 (0.0)	40 (29)	24 (29)	23 (28)	87 (86)
久留米市	0.8 (0.5)	18 (18)	14 (13)	3 (4)	35 (35)
大牟田市	▲1.2 (▲1.2)	2 (1)	1 (1)	13 (14)	16 (16)

(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	2.7 (2.1)	137 (113)	33 (45)	57 (71)	227 (229)
福岡市	7.7 (7.5)	54 (54)	1 (1)	1 (0)	56 (55)
北九州市	0.9 (0.3)	29 (18)	12 (24)	6 (8)	47 (50)
久留米市	1.3 (1.1)	8 (7)	2 (3)	1 (1)	11 (11)
大牟田市	▲1.1 (▲1.1)	1 (1)	0 (0)	7 (7)	8 (8)

(1) 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	4.4 (1.8)	35 (25)	7 (13)	5 (10)	47 (48)
福岡市	9.0 (6.3)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
北九州市	1.7 (0.3)	8 (4)	0 (5)	0 (0)	8 (9)
久留米市	4.2 (1.7)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
大牟田市	1.1 (0.0)	1 (0)	0 (1)	0 (0)	1 (1)

※()は、前回調査の変動率、地点数。

3.特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	基準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央-8	福岡市中央区 御所ヶ谷126番3	443,000円/㎡	+9.9% —	都心の稀少性が高い土地では、需要が競合する状況が相変わらず続いている。
	商業地 福岡中央5-15	福岡市中央区 天神1丁目98番外	8,500,000円/㎡	0.0% (+10.4%)	オフィス賃貸市況に陰りがみえ、投資採算性の観点から地価は既に高値水準となっている。
又は 上昇率1位 又は 下落率1位 最小	住宅地 福岡中央-3	福岡市中央区 六本松4丁目61番	437,000円/㎡	+12.1% (+8.0%)	優良賃貸マンション用地については、需要の競合が続いており地価の上昇は続いている。
	商業地 福岡博多5-8	福岡市博多区 綱場町163番2外	1,100,000円/㎡	+15.8% (+10.5%)	新築ビルの空室率上昇、新型コロナによるオフィス縮小の動き等、オフィス賃貸市況の先行不透明感は増え、オフィス開発に慎重姿勢を示す需要者も出てきたが、一方で、依然として積極的に用地取得を行う需要者も存在しており、割安感が残るオフィス用地では需要競合で地価上昇が続く。
下落率1位	住宅地 久留米-30	久留米市城島町浮島 字外開818番2外	9,900円/㎡	▲4.8% (▲3.7%)	他地域からの転入がほとんどなく住宅需要低迷が続いている。
	商業地 添田5-1	田川郡添田町大字添田 字彼岸田2130番6	17,200円/㎡	▲3.98% (▲4.3%)	需要低迷に歯止めがかからず、商業地としての需要をほとんど期待することができなくなっている。

(2) 県庁所在地について

区分	基準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央-8	上表と同じ	443,000円/㎡	+9.9% —	上表と同じ
	商業地 福岡中央5-15	上表と同じ	8,500,000円/㎡	0.0% (+10.4%)	上表と同じ
又は 上昇率1位 又は 下落率1位 最小	住宅地 福岡中央-3	上表と同じ	437,000円/㎡	+12.1% (+8.0%)	上表と同じ
	商業地 福岡博多5-8	上表と同じ	1,100,000円/㎡	+15.8% (+10.5%)	上表と同じ

(3) 県庁所在地以外の政令市について

区分	基準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 北九州戸畑-3	北九州市戸畑区天神 1丁目120番2	102,000円/㎡	+2.3% (+0.7%)	昨年は新型コロナで一時期需要がやや低迷したが、回復傾向鮮明。
	商業地 小倉北5-5	北九州市小倉北区 魚町1丁目90番2外	870,000円/㎡	+6.0% (+2.6%)	オフィス賃貸市況は依然として10%を超える空室率であるものの、長い間新築供給がなかった北九州市では、新しいオフィスに対する潜在的需要を見越したオフィス開発の動きがみられるようになってきた。
又は 上昇率1位 又は 下落率1位 最小	住宅地 八幡西-2	北九州市八幡西区 光貞台2丁目16番2	64,800円/㎡	+4.5% (+3.9%)	人気学区の住宅地で需要は引き続き堅調。
	商業地 小倉北5-5	北九州市小倉北区 魚町1丁目90番2外	870,000円/㎡	+6.0% (+2.6%)	同上

※変動率の下段()は、前回調査の変動率。
※選定替等により前回調査の変動率が無い場合は—を表記する。
※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

最近の地価動向

門司区

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.6% [R2]▲0.5%

- ・門司駅前から小倉方面の大里地区住宅地に対する需要は根強く、条件の良い土地の地価は上昇傾向ですが、交通接近条件が劣る門司港地区や郊外地区は下落傾向です。特に街路条件等の地域要因が劣る住宅地は下落幅が大きくなっています。
- ・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もみられます。住宅地全体としては、下落幅は僅かに拡大しています。

【商業地】平均変動率 [R3]0.3% [R2]▲0.1%

- ・門司駅前商業中心地区では、繁華性が長期的な低下傾向にあり、店舗用地の需要は減少していますが、賃貸マンション用地の需要が堅調です。また、駅近の収益物件は需要者が多く見込まれます。
- ・門司港地区を中心に人口の減少と高齢化が著しく、繁華性が低下しています。門司港レトロ地区は観光客が減少しています。
- ・商業地全体としては、変動率は少し上昇しています。

若松区

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.4% [R2]▲0.6%

- ・若松区の住宅地地価は総じて下落基調にありますが、下落幅はやや縮小傾向で推移しています。
- ・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となっています。
- ・西部では塩屋・小敷地区など住環境・品等に優れた新興の住宅団地が広がり、周囲に店舗・便利施設も増え需要は概ね堅調です。

【商業地】平均変動率 [R3]▲0.2% [R2]▲0.3%

- ・若松区の商業地地価は総じて下落基調にありますが、下落幅はやや縮小傾向で推移しています。
- ・東部では「サンリブ若松」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依然として高い状況です。日用品等の小売店舗が点在し背後の空地には戸建住宅建設もみられます。
- ・中心部外縁は閉鎖後の市場、スーパー跡地に戸建住宅が建設され移行が進んでいます。
- ・西部では複数の大規模小売店舗が立地し、特に塩屋・小敷地区では区画整理に伴い背後人口が増大し幹線道路沿いの商業集積が進んでいます。商業施設の出店は貸地によること中心ではありますが、需要は概ね堅調です。

特徴的な変動を示した地点				R3.7		R2.7		変動理由
種別	基準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
工業地	北九州若松(県)9-1	南二島4丁目	7,001	18,100	1.1%	17,900	0.0%	臨海部の工業地域で、近年地価は横ばい傾向で推移してきましたが、コロナ禍以降の物流系を中心とする工業地需要増の影響等により、上昇へと転じています。

戸畑区

【住宅地】平均変動率 [R3]0.3% [R2]0.0%

- ・戸畑区は北九州市の7区の中で一番面積が小さいが、人口密度は高いため環境条件の良い宅地は高級住宅地となっています。よって、旧来から人気のある天籟寺、浅生地区等の平地の利便性の高い住宅地は、供給が限定されています。一方で、西部の丸町、高峰等の高台の傾斜地は、住宅需要に乏しく、依然として下落傾向が続いており、2極化が鮮明となっています。

【商業地】平均変動率 [R3]1.0% [R2]0.4%

- ・下落が続いているアーケード商店街の地価を除いて、商業地の地価水準はJR戸畑駅周辺や小芝地区の幹線道路沿いを中心に堅調に推移しています。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。

特徴的な変動を示した地点				R3.7		R2.7		変動理由
種別	基準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
住宅地	北九州戸畑(県)-4	福柳木2丁目	202	55,900	▲1.6%	56,800	▲2.1%	戸畑区の住宅地のなかで、生活利便性に劣る高台の住宅地です。他の住宅地との比較から下落に歯止めがかかっていません。
商業地	北九州戸畑(県)5-1	新池1丁目	205	124,000	0.8%	123,000	0.0%	戸畑駅から徒歩圏の幹線道路沿いの商業地です。立地条件の良い商業地の需要は、底堅いものがあります。

最近の地価動向

小倉北区

【住宅地】平均変動率 [R3]0.9% [R2]▲0.1%

- 住宅地の価格は、コロナ禍の影響が顕現し始める直前まで、横這いから上昇と堅調な推移示していましたが、ここへ来てやや足踏み状態となっています。ただ、ある程度の実需は認められますし、低金利政策や財政出動による下支えが期待されます。また、都心部周辺での人口増加に表れるように、需要者の選好性の一部が都心のマンションへと移行し、マンション適地は上昇を維持しています。
- 利便性や住環境の比較的良好な住宅地は上昇傾向を維持していますが、傾斜地勢にあつたり、居住環境や街路条件等の劣る住宅地など市場性のやや低い地域では、下落基調が続いています。

【商業地】平均変動率 [R3]1.7% [R2]0.9%

- 商業地の価格は回復基調で上昇していましたが、コロナ禍による先行きが懸念されます。ただ、業種間でまだら模様です。
- 路線商業地の一部では上昇傾向が維持されています。一方、中心部アーケード街では店舗構成の変化から飲食店街とも言える状況に変容し活況を取り戻しつつありましたがそのことが逆にコロナ禍による直接的な打撃を受けることとなり、急激な客足の落ち込みを生じています。各種財政施策による補助金や協力金はあるものの空き店舗も増えコロナ禍による先行き不透明感が増大しています。
- 小倉駅周辺部では同駅南口に再開発ビルガーデンシティ小倉がオープン(R1)しています。セントシティは、コレット井筒屋退店後、核店舗の入居が切望されていましたが、現在、無印良品、ユニクロ、ベスト電器、スーパールミエール等が入店しています(R2)。また、不動産サービス大手のJLLとのコンサルが結ばれ再生リニューアルに期待が集まるどころです(R3)。
- その他の周辺部では、マックスバリュ小倉原町店、サンリブ堅町があり、最近では、ハローパーク大手町(H28)、サンリブ貴船(H28)と複合商業施設が開業しています。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 [R3]0.4% [R2]0.1%

- 低金利政策や長期下落による値頃感等から地価は緩やかな上昇基調にありましたが、新型コロナウイルスの影響により、選好性が弱い地域への需要弱含みが懸念されます。なお、モノレール沿線など、利便性が良好な地域及び新興住宅団地では安定的な需要が認められ、外縁部ほか街路条件が劣る地域や傾斜地など、利便性等が劣る地域との二極化が進んでおります。

【商業地】平均変動率 [R3]0.7% [R2]0.0%

- 守恒地区の「サンリブもりつね」、上葛原地区の「サンリブシティ小倉」、下曽根地区の「サニーサイドモール」、沼地区の「ドットあーるガーデン小倉」といった大規模商業施設周辺や店舗等の連たん性が見られる主要幹線沿いが、区内商業地の地価を牽引しています。なお、スーパーはじめ生活必需品等を扱う店舗の売上については、底堅いものがありますが、新型コロナウイルスの影響により、上記大型施設においても専門店の退店などがみられます。

八幡東区

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.2% [R2]▲0.5%

- 住宅地の地価動向は、地勢条件等の地域性により大きな差異が生じています。石坪町など平坦部に位置し、利便性が良好な住宅地は需要が旺盛で稀少性があり、高値取引が散見されます。中品等の住宅地も需要が堅調で、地価はやや強含みと判断されます。
- その一方で、山麓部に位置し、地勢や道路付きが厳しい地区の取引は依然として低調です。安値取引が多く地価下落に歯止めがかからない状況が続いています。
- 当区の平均変動率は下落基調が続いていますが、下落幅は縮小しています。今年度は全9地点のうち、上昇4地点、横ばい2地点、下落3地点でした。

【商業地】平均変動率 [R3]1.0% [R2]0.8%

- 商業地の地価動向は、商況や土地利用度等の優劣により二極化・個別化傾向が進んでいます。荒生田、中央町など幹線道路沿いの利用度が高い地区では高値取引も見られ、コロナ禍においても市況は概ね良好と判断されます。その一方で、旧来型の商店街などでの取引は低調で、地価はマンション適地を除いて弱含みで推移しています。
- 当区の平均変動率は上昇基調が続いていますが、幹線沿道地域の地価上昇がこれに寄与しています。今年度は全4地点のうち、上昇3地点、下落1地点でした。

八幡西区

【住宅地】平均変動率 [R3]1.5% [R2]0.9%

- 住宅地は、19ポイント中、13ポイントで上昇、平均変動率も0.9%から1.5%と上昇幅が拡大しています。
- 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需要は高いのですが、街路条件や環境条件等が劣る既存住宅地は弱含みで、価格の二極性が生じています。
- 八幡西区の住宅団地でも光貞台、浅川台、泉ヶ浦、本城学研台などは地価の上昇が顕著でした。

【商業地】平均変動率 [R3]0.6% [R2]▲0.1%

- 商業地は、令和2年8月に地場百貨店の黒崎井筒屋が閉店しましたが、10ポイント中、4ポイントで上昇、下落したポイントはありませんでした。平均変動率は下落(▲0.1%)から上昇(0.6%)へと転じました。
- 黒崎駅前等の既存の中心商業地では業態が小売りから飲食店中心に変遷していますが、商店街調査の結果、空室率にはさほどの変化はありませんでした。またオフィス需要は依然として弱いままです。
- 商業集積が進行するイオンタウン黒崎周辺の曲里地区を除き、その他の商業地については、需要の回復には至っていない状況もありますが、業態的に好調であったドラッグストアやディスカウントストアの新規開店は多く見られます。

東区

【住宅地】平均変動率 [R3]3.9% [R2]3.2%

- 全ての基準地で上昇傾向が続いていますが、上昇率が縮小している基準地が5地点あつて、平均変動率の拡大は小幅に留まっています。
- 上昇率は区域北部(大岳～美和台～下原等)で1%～4%台、中西部(香椎駅～千早駅の一帯)で3～5%台、中南部(若宮・青葉・多々良等)で2～3%台が中心的です。南部(箱崎等)は賃貸共同住宅や狭小建売住宅の取引が堅調で、九大跡地近辺では9%台の高い上昇を示した地点もあります。

【商業地】平均変動率 [R3]6.0% [R2]5.8%

- 全ての基準地で上昇傾向が続いていますが、上昇率が縮小している基準地が5地点あつて、平均変動率の拡大は小幅に留まっています。
- 香椎駅周辺では区画整理事業の進展に伴い数年来見られた高値取引にも一服感があります。箱崎・馬出地区では物件の選定に慎重さが感じられますが、投資物件への需要は堅調で、また九大跡地への期待感もあり、上昇率は6～8%台です。近隣型の商業地ではコロナ禍を受け飲食店等は厳しい景況にありますが、マンションや賃貸共同住宅の土地需要が見込める地域では高値取引も散見され、地価の上昇幅は拡大基調にあります。

博多区

【住宅地】平均変動率 [R3]8.8% [R2]4.7%

- 新型コロナ過においても、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の状況が続いています。賃貸マンションの建設コストは高止まりしているものの、開発業者の用地取得は住環境、立地に優れ、一定の規模を有するマンション適地については、積極的に投資を行っています。
- 福岡市博多区の新設住宅着工戸数は、令和2年4月～令和3年3月は3,050件であり、前年同期(2,043件)と比較して増加(+49.2%)。貸家についても、令和3年3月までの1年間は2,169件であり、前年同期(1,304件)と比較して増加(+66.3%)しています。
- 博多区内では大規模な分譲住宅地の開発は見受けられず、ミニ開発の分譲戸建住宅を主とするものの、個人の戸建住宅需要は堅調です。
- 新築マンションは、供給数は多くはありませんが、クリオラベルヴィ博多(2019年11月完工)、サングレート博多 ロイヤルレクシア(2020年04月完工)、クリオ ラベルヴィ呉服町イースト(2020年07月完工)、ASSOCIA HAKATA(2021年03月完工)などが供給されています。

最近の地価動向

【商業地】平均変動率 [R3]9.5% [R2]9.8%

- ・新型コロナウイルスの影響により、博多駅を中心として1種200万円を超える高価格帯の取引を牽引してきたホテル、民泊目的の取引が全くなりしましたが、引き続きオフィス用地、賃貸マンション用地への需要は高い状況にあります。世界的な金融緩和の副作用で、好立地の大型物件については、ファンドや事業会社を中心に投資意欲は旺盛で、大型物件は、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バラツキが見られます。
- ・博多駅前地区のオフィスの空室率は、令和3年5月時点で5.0%（三鬼商事調査）と昨年同時期の2.53%と比較して、空室率の大幅な上昇が見受けられます。同時にオフィス市場の需要逼迫により近年上昇傾向にあった賃料もほぼ横ばいとなりました。新型コロナ過において、リモートワーク等によるニューノーマルな働き方により、不要なオフィス面積を返上する動き等が大きな要因で、特に新築オフィスの空室率は福岡市全体で49.86%（昨年同時期10.23%）と本来競争力が強い新築物件が苦戦を迫られています。
- ・今後は、博多コネクテッドや再開発等によるオフィスの大量供給もあり、現在の賃料水準を維持できるか否か注視が必要です。
- ・今までの好調であったインバウンド需要等で、JR博多シティを始めとする駅周辺商業施設は好業績を収めていましたが、新型コロナウイルス感染症の広がり以後、インバウンド需要は殆ど見込めなくなっており、ほとんどの物販、飲食等の企業は業績が悪化しており苦しい状況が続いています。度重なる緊急事態制限とEコマース等の影響も相まって、都市型商業施設は消耗戦に成らざるを得ない状況で、インストアーや路面店でも飲食・物販を中心にリアルテナントの空室が目立つようになってきています。

中央区

【住宅地】平均変動率 [R3]7.4% [R2]5.6%

- ・住宅地は全地点で上昇し、平均変動率も前年の5.6%から7.4%となり、上昇率が拡大しました。
- ・都心回帰現象の下で、中央区は相対的に人口増加率が高く住宅需要が旺盛です。
- ・分譲マンションは、新規供給が絞られたこともあり、販売価格は高止まりになりましたが、販売は概ね順調です。また、コロナ禍においては、住宅賃料の安定性が評価され、賃貸マンション等に投資マネーが集中したため、レジの投資利回りは低下しました。

【商業地】平均変動率 [R3]9.9% [R2]9.6%

- ・商業地は全地点で上昇し、前年を若干超える上昇率となりました。
- ・これまで絶好調であったオフィス賃貸市場は、空室率の微増等の市況の変化もみられるため、最高価格地点である「福岡中央(県)5-15」(天神1丁目)は、前年比で横這いとなりました。
- ・新型コロナウイルスの感染拡大により、商業施設の売り上げが低迷する等の不透明感が生じているものの、大手不動産会社や機関投資家等による投資需要は底堅く、商業ビル等の収益物件については価格を下げる局面には至っていません。
- ・賃貸マンション用地については、投資マネーの受け皿となっており、高砂地区等で高い上昇率を示しました。

特徴的な変動を示した地点				R3.7		R2.7		変動理由
種別	基準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
住宅地	福岡中央(県)ー3	六本松4丁目	330	437,000	12.1%	390,000	8.0%	六本松地区は、九大跡地に裁判所、商業施設、分譲マンションが開発され、集積性が高まっています。また、地下鉄七隈線の博多駅への延伸工事が行われており、今後も発展が期待されているため、高い上昇率を示しました。

南区

【住宅地】平均変動率 [R3]5.1% [R2]4.6%

- ・全地点(19地点)が上昇しています。このうち、上昇幅が1.0ポイント以上拡大した地点が8地点、1.0ポイント以上縮小した地点が3地点、概ね同程度の地点が8地点であり、上昇幅は地域よりバラつきが出ています。
- ・優良住宅地又はマンション適地(地価水準75~120万円/坪のエリア)では、年率5~6%台の上昇率を示している地域が多くなっています。地価の上昇余地の少ない平和地区では年率3%台の変動に留まるのに対し、高値の取引が目立つ塩原地区では年率7%台の上昇率を示しているエリアも見られるなど、地域差が認められます。
- ・利便性の高い住宅地域(地価水準45~65万円/坪のエリア)では、概ね昨年度と同程度の上昇率で推移しています。市場供給量が少ない反面、底堅い需要が見込まれることから、地価は上昇基調で推移しています。
- ・外環状道路以北の郊外住宅地(地価水準35~40万円/坪のエリア)でも、全地点年率5~6%程度の上昇率で推移しています。割安感のあるエリアに関しては、上昇幅が拡大しています。
- ・外環状道路以南の郊外住宅地(地価水準20~30万円/坪のエリア)では、全地点昨年よりも上昇幅が拡大しています。需要者は一次取得者層・地縁者等が中心となりますが、外縁部の郊外住宅地需要も堅調に推移しています。

【商業地】平均変動率 [R3]5.0% [R2]5.0%

- ・全地点(6地点)いずれも上昇しています。一部地点を除き上昇幅は概ね前年と同水準で推移しています。
- ・西鉄駅周辺の商業地では、コロナ禍においても高価格水準の商業地事例は散見され、利便性の高いマンション適地等を中心に底堅い需要が認められます。
- ・郊外商業地域では、巣ごもり需要等の恩恵を受ける業種・業態を中心に新規出店需要も認められ、背後住宅地の地価上昇の影響も受け、地価は前年並みの上昇率で推移しています。

西区

【住宅地】平均変動率 [R3]2.8% [R2]2.5%

- ・令和2年7月、新型コロナウイルスの影響により地価の上昇幅は前年より縮小しましたが、令和3年7月では回復傾向を示しており、総じて見れば、前年並み、もしくは、前年以上の地価上昇を示しています。
- ・西区の玄関口として人気が高い姪浜駅周辺の住宅地(姪の浜・小戸)では約7%の地価上昇、その周辺(愛宕・石丸・福重)では約4%~約5%の地価上昇となっています。
- ・下山門駅からその南方にかけての地域(生の松原)では約2%の地価上昇、橋本駅利用の地域(拾六町・野方)でも約2%の地価上昇となっています。
- ・今宿駅利用の地域(今宿青木・横浜)では約3%の地価上昇、周船寺駅利用の地域(周船寺)でも約3%の地価上昇となっています。
- ・市街化調整区域内の住宅地においては、約1.5%の地価上昇を示している地点があるなか、横這いで推移している地点も見られます。

【商業地】平均変動率 [R3]5.3% [R2]3.7%

- ・コロナ禍においても賃貸マンション等の投資物件に対する需要はそれほどの落ちこみは見せていません。そのため、店舗利用のみならず、賃貸マンション等での土地活用が見込める商業地、特に駅近の商業地では前年以上の地価上昇となっています。
- ・姪浜駅北側の商業地では約9%の地価上昇、今宿駅・九大学研都市駅・周船寺駅に近接する商業地では約5%の地価上昇となっています。

城南区

【住宅地】平均変動率 [R3]3.4% [R2]3.0%

- ・住宅地13地点のうち、全地点で上昇となっています。平均変動率は、前年(+3.0%)から上昇幅は拡大し、+3.4%となっています。
- ・区内全域において住宅需要は底堅く、特に人気の高い「別府」・「鳥飼」地区や交通利便性が良好な地域等は、高い上昇率を示しています。
- ・また、交通利便性の劣る区中部の地域や片江や東油山等の区南部の地域においても需要は堅調に推移しています。

【商業地】平均変動率 [R3]3.9% [R2]4.2%

- ・商業地は3地点あり、全地点で上昇していますが、上昇幅は縮小しています。平均変動率は、前年(+4.2%)から+3.9%となっています。
- ・区北部の地下鉄「別府駅」周辺においては、店舗等の商業利用のほか分譲マンション等の共同住宅の需要も高いことから、高値の取引も見られ、上昇率は+6.1%となっています。
- ・郊外の商業地については、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、上昇幅は縮小しています。

早良区

【住宅地】平均変動率 [R3]3.1% [R2]2.6%

- ・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及び戸建用地需要が堅調で、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も、底堅く推移しています。しかし、昨今の感染症等の影響から、地価の上昇幅は、全区内的には拡大傾向にあります。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です。区全体としては、顕著な動きは見られません。

最近の地価動向

【商業地】平均変動率 [R3]6.0% [R2]4.6%

- 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。また、「ブラリバ」全面開業等の前向きな動きもありつつ、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、土地の需要超過の状態が見られ、地価の上昇局面が続いています。一方で緊急事態宣言後の商業施設等では、一時的に購買客の減少から閉店、休業、営業時間見直し等の動きが見られます。総じて地価水準の上昇幅は拡大傾向にあるものと思料されます。

大牟田市

【住宅地】平均変動率 [R3]▲1.2% [R2]▲1.2%

- 住宅地の地価は、正山町、小浜町の2地点で微増、大字岬で横ばいとなっていますが、その他は全地点が微減または下落となりました。下落幅を拡大させた地点も複数見られました。
- 人口減少、高齢化の進行により実需要が弱く、主たる需要者層が市内での1次取得者、2次取得者にほぼ限定されるため、住宅地の地価は総じて下落基調となっています。

【商業地】平均変動率 [R3]▲1.1% [R2]▲1.1%

- 商業地の価格は、岩本新町の1地点のみが昨年と同じく微増となっており、残りの地点は微減または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、商業施設の新規出店需要は限定的で、「西鉄大牟田」駅、「大牟田」駅前等の一部エリアを除いて、地価は下落基調となっています。

久留米市

【住宅地】平均変動率 [R3]0.8% [R2]0.5%

- 住宅地は、立地の良いエリアの取引需要が市場を牽引し新型コロナ禍においても、上昇傾向が続いています。3度目の緊急事態宣言の中、1度目ほどではないですが、需要の停滞がやや認められ、新型コロナ禍以前の勢いは戻っていません。三潁町・北野町・田主丸町は新型コロナの影響はほぼ認められないものの、中心部における価格上昇圧力は弱く、郊外部では依然として下落傾向が続いています。また、豪雨による浸水エリアにおける需要の減退が認められます。

【商業地】平均変動率 [R3]1.3% [R2]1.1%

- 商業地については、歓楽街は閑散としており地価のマイナスが認められるものの、当市の商業地は全般的に横ばい若しくは微上昇基調にあります。
- 緊急事態宣言の発出以降は、全域でテナントの収益力の低下を招いていますが、休業補償、持続化給付金等の公的機関による様々な支援が行われており、地価の下方圧力は弱いです。
- 豪雨による浸水エリア（東合川商業地域）のテナントの撤退等が一部認められます。

直方市

【住宅地】平均変動率 [R3]0.0% [R2]▲0.3%

- 北九州市八幡西区に隣接する大型商業施設近傍の湯野原地区の住宅地や感田地区のミニ開発の住宅地などの住宅地需要は堅調で、一部では高値での取引が散見され、総じて利便性に優る住宅地では地価の上昇が確認されます。ただ、遠賀川左岸部の郊外の住宅地などの利便性に劣る住宅地では、需要も少なく地価の下落傾向が続いており、地価の二極化が顕著な状況です。

【商業地】平均変動率 [R3]0.3% [R2]0.0%

- JR直方駅前を中心とした既存の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で推移しています。一方、感田地区では昨年7月に郊外型店舗が開業するなど幹線沿いの新入地区、下境地区では、スーパーや路線型店舗を核に新たな商業拠点が形成されつつあり、今期、地価が微増となりました。

特徴的な変動を示した地点				R3.7			R2.7		変動理由
種別	基準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率		
商業地	直方(県)5-2	大字感田	1,526	39,200	0.5%	39,000	0.0%	直方市の郊外に位置していますが、大型商業施設の近接し、店舗等が集積しつつある幹線沿いにある、その立地などに希少性が認められます。	

飯塚市

【住宅地】平均変動率 [R3]0.2% [R2]▲1.3%

- 平均変動率はマイナスが永い間持続していましたが、令和3年は久しぶりにプラスに転じました。住宅地21地点中、プラスは11地点、横ばいまで回復が1地点、マイナス持続が9地点となっています。
- 市内各所で新築住宅の分譲が活発です。市役所のある新立岩からイオン穂波ショッピングセンターのある枝国までのエリアが人気です。自家用車による移動が多いため、駅距離でやや劣る伊岐須エリアでも分譲が多いです。また、八木山バイパスに乗り易く、郊外型店舗が集積する楽市エリアでも分譲が多いです。浦田駅から北方面と天道駅から南方面は分譲は少ないようです。
- エリアによる分譲価格の差は小さく、事業者による分譲価格差は大きいです。パワービルダーの分譲価格は2000~2500万円、大手ハウスメーカーの分譲価格は4000万円です。おおむね売行きは良く、市街地エリアの地価上昇を牽引しています。
- 分譲マンションは年1棟程度供給があり、昨年新飯塚駅近くで発売されたマンションも完売しました。
- 一方、新築住宅分譲が見られない旧潁田町や旧筑穂町エリアは土地需要が弱く、地価下落傾向が持続しています。

【商業地】平均変動率 [R3]▲0.4% [R2]▲1.5%

- 平均変動率は下落幅が縮小しました。商業地6地点中、プラスが1地点、横ばいまで回復が2地点、マイナス持続が3地点となっています。
- 中心市街地の商業地は、新規出店が少なく地価は依然低迷していますが、まとまった土地があれば分譲マンション用地として高値取引されることもあります。
- 近畿大学方面の国道沿い、穂波東ICから東方向のバイパス沿い、同ICから南北方向の国道沿いでは、郊外型店舗が多く立地し、撤退した店舗にも後継テナントが入居し、既存店舗の改装も見られ、競争が激しくなっており、地価は回復傾向にあります。

特徴的な変動を示した地点				R3.7			R2.7		変動理由
種別	基準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率		
工業地	飯塚(県)9-3	平恒	13,082	7,200	9.9%	6,550	0.3%	・福岡市都市圏の工業地の地価が上昇傾向にある一方で、近年は筑豊地区の工業地の地価の割安感が目立ってきています。 ・飯塚市内の工業団地が完売しているため、業績好調な企業の工場用地需要は既存の工業団地に向かっていると見られ、拡張意欲のある企業による高値の土地購入が散見されます。 ・景気に腰折れ感が出ない限り、飯塚市内の工業地の地価は上昇すると予想します。	

田川市

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.4% [R2]▲0.7%

- 令和3年地価調査では、住宅地全5地点の平均変動率の下落幅は縮小しました。
- 伊田地区や後藤寺地区などの中心市街地周辺や区画整然とした住宅団地などでは、取引価格にややバラツキがあるものの、値頃感もあって相応の取引や一部高値の取引が見られ、地価の回復傾向が窺われます。一方で生活利便性が劣る郊外域などでは相場と乖離した安値の取引も見られ、取引市場の2極化傾向は進展しているものと思われます。
- 人口減少や高齢化の影響などから、全体としては、住宅地の取引需要は、弱含み気味に推移しているようです。
- 市況から推して、現在のところ、コロナ禍の市場への格別の影響は認められません。

【商業地】平均変動率 [R3]▲0.8% [R2]▲1.0%

- 令和3年地価調査では、商業地全2地点の平均変動率の下落幅は縮小しました。
- 路線商業地域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。出物が少なく地価の把握は困難ですが、商況や現在の地価相場から推して価格水準は、弱含みながらも概ね安定的に推移しているものと判断されます。
- 一方、伊田・後藤寺地区のアーケード商店街などの旧来の中心商業地域では空き店舗が多く、閉店後、一般住宅への転用事例も散見され、地価水準は周辺の住宅地の水準に同化しつつあると思われます。
- コロナ禍の影響については、業種・業態によって区々であると推察されます。

柳川市

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.6% [R2]▲0.7%

- 西鉄柳川駅に近い利便性の高い住宅地（柳川(県)－10)については、平成30年以降、わずかながら地価は上昇しています。
- また、柳川市中心部に近い住宅地（柳川(県)－2、柳川(県)－5)については、下落から横ばいとなりました。しかしながら、柳川市中心部の利便性のよい住宅地を除き、人口減少、高齢化等により、郊外の住宅地、農家住宅地等の地価はいまだ下落基調であり、立地条件、利便性等による地価の二極化が見られます。

最近の地価動向

【商業地】平均変動率 [R3]▲1.2% [R2]▲1.3%

・令和2年以降の新型コロナの拡大により、令和2年の観光入込客数は513,500人(前年比▲59.0%)、観光消費額は28億6,918万円(前年比▲54.6%)、宿泊客数は67,085人(前年比▲33.3%)、外国人観光客数は19,572人(前年比▲90.0%)であり、観光業、飲食業、宿泊業は大きな影響を受けています。感染拡大の状況下、閉店した空店舗も多く見られ、西鉄柳川駅周辺の商業地の地価は横ばいから下落になりました。その他の商業地については下落基調が続いています。

特徴的な変動を示した地点				R3.7		R2.7		変動理由
種別	基準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
商業地	柳川(県)5-2	三橋町下百町	520	53,900	▲0.6%	54,200	0.0%	令和2年以降の新型コロナ拡大による国内外の観光客の減少、緊急事態宣言による店舗の営業自粛等の影響を大きく受けており、令和2年は横ばいでしたが、令和3年は下落となりました。

八女市

【住宅地】平均変動率 [R3]▲1.4% [R2]▲1.5%

・住宅地の基準地は18地点あり、内訳は上昇が3地点、下落が15地点となりました。上昇の3地点はいずれも旧八女市内の基準地で、旧八女郡各町村については下げ止まりの兆しは見られず、総じて前年と同程度の下落となりました。
・旧八女市中心部～西部の分譲地に需要が集まる一方で、郊外の旧集落は人口減少や少子高齢化により住宅地の需要が減退しており、二極化が顕著です。
・地元精通者によると、前年(令和2年)の第1回目の緊急事態宣言中は売買が完全にストップしましたが、今年は緊急事態宣言中も例年通りの状況に戻っているとのことで、新型コロナウイルス感染症による価格への影響は限定的といえます。

【商業地】平均変動率 [R3]▲1.8% [R2]▲1.9%

・商業地の基準地6地点中、上昇が1地点、横ばいが1地点、下落が4地点となりました。
・郊外の商業地については人口減少等により背後地の購買力が低下していることなどから、依然として下落が継続している状況です。
・新型コロナウイルスの影響については、飲食店舗を中心に売上が減少していることから、出店需要の減退が見られる一方、旧八女市中心部は周辺の住宅地分譲が好調で高価格帯の取引が見られること等を反映して、横ばい又は上昇となりました。

筑後市

【住宅地】平均変動率 [R3]1.3% [R2]0.8%

・市内にJR鹿児島本線3駅を有する利便性もあって、人口は微増傾向で推移しています。住宅地の価格は基準地6地点全て上昇しており、上昇率も前年と比較するとわずかながら上昇となりました。
・市内では住宅地のミニ開発が見られ、中心部に近い利便性のよい住宅地の売れ行きは堅調に推移しており、中には比較的高い分譲事例も見られます。
・地元精通者によると、新型コロナウイルスの影響による売出価格への影響はなく、問合せ件数も例年の水準まで回復しつつあるとの事です。

【商業地】平均変動率 [R3]1.3% [R2]1.1%

・商業地の価格は、2地点の内、1地点は上昇、もう1地点は横ばいとなりました。
・市内の商業地は二極化しており、八女I.Cから羽犬塚駅までの間の国道、県道沿いの路線商業地については比較的規模の大きな店舗等が建ち並び繁華性が見られるものの、個人等が経営する旧来の小規模店舗等は衰退傾向にあり、空家等も見られる状態となっています。
・新型コロナの影響により、飲食店舗等の新規出店需要は弱くなっており、今後も新型コロナが新規出店需要に与える影響について引き続き注視する必要があります。

大川市

【住宅地】平均変動率 [R3]▲1.4% [R2]▲1.9%

・基幹産業である家具工業は、通信販売への業態変換、デザイン性が高い家具製作等により産業浮上を目指していますが依然として反転の兆しが見えず市勢に影響しています。鉄道駅から離れていて交通便利性が弱いことや、人口減少と高齢化が年々進んでいるため住宅地需要は弱含みで、住宅地の価格は下落傾向にあります。
・戸建分譲地は市内で散見され取引価格も比較的安定していますが、既存住宅地では低廉な取引が多く見られます。

【商業地】平均変動率 [R3]▲1.7% [R2]▲1.7%

・家具工業の衰退により店舗や事業所等の敷地需要は低調です。
・小規模店舗の閉鎖及び近隣市の大型店舗出店による顧客の流出により、商業地の収益性は低下しており、依然として弱含みで推移しています。
・取引市場では、中心商業地域や郊外の幹線道路沿いの地域を含めて価格が低廉な事例が散見され、コロナ禍の影響もあって昨年に引き続き下落しています。

特徴的な変動を示した地点				R3.7		R2.7		変動理由
種別	基準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
工業地	大川(県)9-1	大字中古賀	1,524	8,800	0.0%	8,800	▲1.1%	有明沿岸道路の福岡県側が全面開通し、同時に大川市内へ接続する県道も整備され、対象地への交通アクセスが向上しました。また、全国的な工場地需要の増加もあって変動率が横ばいになりました。

行橋市

【住宅地】平均変動率 [R3]0.1% [R2]0.0%

・昨年は全体(8地点)で横ばいでしたが、今年は3地点で上昇、2地点で下落、3地点で横ばいを示し、全体で+0.1%の上昇となりました。
・行橋市では継続的に人口が増加傾向にありましたが令和2年度より微減傾向に転じました。もっとも、行事地区をはじめ市内各所で宅地開発・分譲が見られ売れ行きも比較的堅調です。
・また、中古物件の取引も比較的堅調で、住宅地の需給は安定しています。
・取引件数も令和元年の908件から令和2年は932件と上昇しています。
・2017年以降分譲マンションの建設はありませんが、近年は、行橋駅の徒歩圏域において賃貸マンションの新規供給が活発に行われており現在も複数棟が建設中です。

【商業地】平均変動率 [R3]0.0% [R2]▲0.2%

・昨年は全体(2地点)で▲0.2%の下落でしたが、今年は2地点とも横ばいを示し、全体で横ばいとなりました。
・行橋(県)5-1は駅東口の夜間営業を中心とした飲食店街で、昨年はコロナ禍の影響により下落に転じました。今年も時短営業が主で客足は大きく減少していますが、底値感が認められる点、コロナ禍が収束すれば再び上昇傾向に推移することが予測されるような好立地である点に鑑み、今年は横ばいとなりました。
・行橋(県)5-2は駅西口の通称安川通り沿線に存する路線商業地で需給は安定しており、昨年と同様横ばいとなりました。
・駅東口では、現在県道行橋停車場線の拡幅事業が進行中です。また、駅西口の496号沿線ではスパイシーモール行橋(敷地面積約17,800㎡、店舗面積約7,030㎡)が令和3年中に開業予定です。

豊前市

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.8% [R2]▲1.2%

・民間の小規模開発による新規分譲地や区画整理による土地の供給がなく、20,000円/㎡を超える取引事例が少なくなっています。
・市場に出る土地のみの売り出し価格は低い水準のものが多く、下落傾向が続いています。

【商業地】平均変動率 [R3]▲2.4% [R2]▲2.0%

・商業地は取引事例が少なく動向をつかみにくいが、令和3年1月のマルシヨク豊前店閉店は、中心部の既成商業地衰退に拍車をかけています。
・赤熊地区の県道沿いに30,000円/㎡を超える売物件も見られますが、成約になっておらず、下落傾向が続いています。

中間市

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.4% [R2]▲0.5%

・中間市住宅地の平均変動率は前年▲0.5%→今年▲0.4%と下落率が若干縮小する結果になりました。
・筑豊電鉄の各駅まで徒歩圏にあって、日用品店舗などの便利施設にも比較的近接する街路条件及び住環境が良好な住宅地域では、地価はほぼ横ばいです。
・遠賀川右岸に近い住宅地域は、市中心部から若干離れていることもあり、地価は弱含みです。

最近の地価動向

- ・街路条件の劣る旧来からの住宅地域や傾斜地勢の住宅団地など居住環境のやや劣る住宅地域では、下落率縮小傾向ですが、地価は弱含みです。
- ・遠賀川右岸はJR駅等があり、宅地化が進んでいますが、遠賀川左岸部は未開発の農地等や市街化調整区域が多く、取引件数は少なく、相当低額の取引が見られ、地価は弱含みです。

【商業地】平均変動率 [R3]▲0.2% [R2]▲0.6%

- ・中間市商業地の平均変動率は前年▲0.6%→今年▲0.2%と下落率が若干縮小する結果になりました。
- ・商業地は、筑豊電鉄「通谷駅」からJR「中間駅」までのふれあい大通り沿いや蓮華寺交差点付近から中間市役所までの県道中間引野線沿いに各種店舗及び事業所が集積しています。直方市や岡垣町で開業した郊外型大規模店舗への顧客流出や複合商業施設の老朽化などに加えて、人口減少や消費低迷など経済環境の厳しさも相まって、中間市の既存商業地域の地価水準は下落率縮小傾向ですが、依然弱含みが続いています。
- ・中鶴地区では、スーパー、ドラッグストア、衣料品店等の小売店舗が建ち並んでいます。今後は公営住宅の整備に伴う域内人口の増加によって郊外型店舗が成熟することが期待されます。

小郡市

【住宅地】平均変動率 [R3]5.0% [R2]2.2%

- ・新興の大型住宅団地の販売は好調な状況にあり、新興住宅団地の地価は上昇基調が続いています。また、既存の住宅地域においても市中心部や鉄道沿線で最寄り駅への接近性が良好な地域等ではミニ開発等が活発で、地価は上昇傾向にあります。さらに、郊外の利便性が劣る住宅地域や農家住宅地域においても、周辺地域での小規模宅地開発による宅地分譲の影響を受け、地価の上昇傾向が認められます。今後もコロナ禍の不透明感は否めませんが、現状では懸念されたほどの悪影響は顕在化していません。

【商業地】平均変動率 [R3]4.6% [R2]1.8%

- ・市内に集客力を有する大型商業施設がオープンし、その反動で小郡駅前周辺の近隣型の既成商店街の衰退化が進みましたが、地価の下落傾向が続いた結果、概ね底値水準まで下落して割安感が見られ、今期はマンションの分譲等もあり、反転傾向が強まり、地価はやや上昇傾向が見られます。特に、物流用地の需給が強い鳥栖ICと小郡ICとを結ぶ幹線道路沿いの商業地はそのポテンシャルを高めています。今後もコロナ禍の不透明感は否めませんが、現状、特段の影響は顕在化していません。

特徴的な変動を示した地点				R3.7		R2.7		変動理由
種別	基準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
住宅地	小郡(県)ー5	美鈴が丘4丁目	209	76,000	2.7%	74,000	4.2%	住宅地の最高価格地で、購買力とのバランスにおいて、規模及び単価と総額との関連等に留意すると、概ね上限に近いと判断され、結果として他の基準地に比べ上昇率が小さくなりました。
住宅地	小郡(県)ー7	福童	404	27,200	3.4%	26,300	0.0%	市街化調整区域内の住宅地ではありますが、都市計画法第34条11号・12号区域で、周辺街路整備や九州縦貫道味坂スマートインターチェンジ(仮称)の整備事業の進行等もあり、周辺地域では宅地開発・分譲等が活発になっており、地価は上昇傾向にあります。

筑紫野市

【住宅地】平均変動率 [R3]6.5% [R2]3.9%

- ・コロナウイルス感染の影響は見られず、R2/7月以降も引き続き地価は上昇傾向を継続しています。立地の良い分譲マンションは好調で、引き続き、新規分譲マンションが計画されています。
- ・小規模の宅地分譲開発が増加し、開発利益を含み単価は引き続き高いです。
- ・二日市北エリアで、引き続き高値の取引が見られます。朝倉街道、桜台、筑紫駅から徒歩圏内で高値の取引が散見されます。

【商業地】平均変動率 [R3]7.9% [R2]4.8%

- ・商業地はH27年より上昇傾向に転じ、その後増加傾向で推移しており。コロナウイルス感染の影響はあまり見られません。
- ・郊外の幹線道路沿いでは、取引が少なく、目立って高い事例は少ないものの、西鉄二日市駅背後の商業地では、高値の取引も散見されます。

春日市

【住宅地】平均変動率 [R3]5.2% [R2]5.8%

- ・春日市は、JR鹿児島本線と西鉄天神大牟田線が利用可能で、西鉄春日原駅から西鉄福岡駅へは最短10分など福岡都市部への接近性に優れ、福岡都市圏における住宅地価の高騰から相対的に割安感が認められる当市の住宅需要は堅調を維持しています。
- ・ハウスメーカー等による積極的な住宅供給の影響もあり地価は依然上昇傾向で推移しています。特に駅周辺の住宅地の地価上昇率が高い水準となっています。

【商業地】平均変動率 [R3]5.9% [R2]5.0%

- ・駅前商業地においては、西鉄春日原駅周辺事業により市街地が整備されることによる繁華性向上の期待感があることに加え、駅徒歩圏のエリアにおいては、利便性の高さから商業利用に限らずマンション需要も競合することから、取引価格は上昇傾向で推移しています。
- ・春日フォレストシティ周辺は商業施設が集積しつつあり、今年はアクロスモール春日のリニューアルオープンやスーパーマーケットの新規オープン等、市内の商業地需要は堅調であり、地価は上昇を維持しています。

大野城市

【住宅地】平均変動率 [R3]4.9% [R2]5.0%

- ・地価上昇傾向が続いており、全体としては地価上昇率は横ばい傾向です。但し、最寄駅まで徒歩15分圏内のポイントは全て上昇率の圧縮傾向がみられる一方、郊外の住宅団地では上昇率の拡大傾向が持続しています。
- ・コロナ禍により郊外に住宅を購入する需要者層は増えつつあり、福岡市のベッドタウンであることや高い人口増加率及び良好な住環境を下支えとして住宅地需要の大きな減退は考えにくい状況です。

【商業地】平均変動率 [R3]7.7% [R2]6.2%

- ・住宅地同様、地価は上昇傾向を維持し、地価上昇率もやや拡大傾向にあります。大規模店舗等の目立った進出は見られませんが、背後人口の増加により店舗地の底堅い需要は持続することが予測されます。

宗像市

【住宅地】平均変動率 [R3]0.1% [R2]▲0.2%

- ・平成22年11月に造成工事が完了した「くりえいと北土地区画整理事業」(175区画)以降は、大規模宅地開発は見られませんでした。令和3年5月、城西ヶ丘で総区画数73の宅地分譲が開始されました(「ジョイヒルズ城西ヶ丘」)。
- ・自由ヶ丘地区を始めとした区画整然とした住宅団地ではミニ開発が行われています。

【商業地】平均変動率 [R3]1.0% [R2]▲0.4%

- ・令和2年8月、宗像市王丸の国道3号沿いに「ニトリ宗像店」の開業、令和3年3月、「ゆめタウン宗像」がホームセンターのLIXILビバに事業譲渡のうえ「ビバモール宗像」として再開業するなど商業施設に動きが見られます。
- ・JR赤間駅前の県道宗像玄海線の拡幅工事が進捗しており、店舗の進出等今後の発展が期待されます。

太宰府市

【住宅地】平均変動率 [R3]4.1% [R2]1.8%

- ・コロナ禍にありますが、当市の取引価格は総じて上昇基調を強めています。
- ・市の中心部や最寄駅から徒歩圏にある住宅地は、相対的な割安感からの需要が認められ、地価も上昇しています。
- ・北東部エリア等の山手住宅地の需要も回復傾向にあり、地価は上昇傾向にあります。
- ・南東部の既存住宅団地エリアは分割等による新規供給がみられ、敷地面積の制約下にはありますが、需要が認められ、地価も上昇しています。

【商業地】平均変動率 [R3]9.5% [R2]4.1%

- ・幹線道路沿いのエリアにおいては、事業用地需要が堅調であり、高値取引も見られます。
- ・近隣型商業の五条駅前商店街にあたっては、豊富な背後人口を背景に新規店舗の出店が見られました。

最近の地価動向

古賀市

【住宅地】平均変動率 [R3]3.4% [R2]1.8%

- 古賀市の人口及び世帯数が共に増加傾向で推移していること等から、市街地における住宅地を中心に地価は上昇傾向にあります。
- 高田土地区画整理事業地内、花見東地区、その他市内各所で戸建分譲等が行われるなど宅地需要は堅調に推移しています。

【商業地】平均変動率 [R3]2.5% [R2]1.1%

- 商業地の中心は、国道495号沿いの「サンリブ古賀店」、国道3号沿いの「ハローディ古賀店」など、郊外型店舗が集積する幹線道路沿いに移動しており、当該地域の地価は上昇傾向にあります。
- なお、旧来からの商業地域であるJR古賀駅周辺で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等も見込まれることから、宅地需要は底堅く推移するものと予測されます。

特徴的な変動を示した地点				R3.7		R2.7		変動理由
種別	基準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
工業地	古賀(県)9-1	青柳	32,826	35,800	10.2%	32,500	7.3%	街路条件が良好な工業団地内に位置し、また、九州自動車道古賀I.Cへの接近性にも恵まれていることから、当該工業地域に対する宅地需要は底堅く、地価も上昇傾向にあります。

福津市

【住宅地】平均変動率 [R3]3.9% [R2]1.7%

- 住宅地の地価は、日蔭野地区隣接の福岡南地区を中心に強含み傾向にあります。また、光陽台、若木台等の既存の分譲団地内の取引も堅調で地価水準も緩やかな上昇傾向にあります。
- 駅への接近性が劣る津屋崎、宮司地区においても、戸建分譲や住宅素地等の取引が活発で、地価は上昇傾向にあります。
- 上西郷地区等の農家住宅地域においても、地価の底入れ感から地価が上昇に転じた地域が認められます。
- 住宅地の特徴としては、日蔭野地区の土地単価との比較で、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 [R3]3.5% [R2]3.2%

- 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ています。商業地の地価下落傾向が継続した結果、住宅地価格との比較から割安感が出たこと等により高値の取引も散見され、ここ数年地価は上昇へと転じています。しかし、賃料が上昇するには至っていません。
- 店舗により新型コロナウイルス感染症の影響を受けた業種もあるので、今後の状況が注視されます。

うきは市

【住宅地】平均変動率 [R3]0.0% [R2]▲0.9%

- 全6地点で、地価変動率は±0.0%でした。
- 相対的に生活利便性に優れる旧吉井町及びその近郊の住宅地はここ数年横ばいで推移していましたが、旧吉井町の農家住宅地域や旧浮羽町についても、価格下落に歯止めがかかり、底を打った感があります。
- 宅地分譲の売行きも堅調と、一定の住宅需要に支えられ、安定した取引環境です。
- 新型コロナウイルス感染拡大の影響は殆どありません。

【商業地】平均変動率 [R3]▲1.9% [R2]▲2.3%

- 国道210号バイパス沿いは郊外大型店やコンビニの出店が見られる等、路線商業地域としての熟成度が高まっています。
- 一方、既存商業地は、旧来からの小規模店舗も多いこともあって日用品は郊外大型店に押され買回り品は町外へ顧客が流出と、商況は停滞しています。
- 新型コロナウイルス感染拡大の影響が懸念されます。

特徴的な変動を示した地点				R3.7		R2.7		変動理由
種別	基準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
工業地	うきは(県)9-1	吉井町富永	2,928	8,280	8.9%	7,600	1.3%	近年のEC(電子商取引)の隆盛や生産拠点の国内回帰の動きに加え、周辺の「久留米・うきは工業団地」の分譲が進捗していることもあり、工場の需要が高まっています。

宮若市

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.9% [R2]▲0.9%

- 市内の住宅地の標準地は6ポイントあり、いずれも地価は下落しています。
- 市内の企業の多くの従業員が市外に居住していることから学校跡地等遊休地を有効活用するなど定住施策を推進するとともに、「定住奨励金制度」、「家賃補助制度」等を創設し、定住促進を図っていますが、市内の人口は減少傾向にあり住宅地需要は低迷しています。

【商業地】平均変動率 [R3]▲0.4% [R2]▲0.8%

- 市内の商業地の標準地は1ポイント。地価は下落傾向が継続しています。
- 商業地は、依然として下落傾向が継続しています。市役所周辺における旧来からの商業地では数年間、空店舗も散見されます。商業地の中心である本城地区等においては、沿道型商業施設が順調に営業しており、土地価格は安定的に推移しています。しかし、一部を除き、商業地の地価は下落傾向が継続するものと思われます。

特徴的な変動を示した地点				R3.7		R2.7		変動理由
種別	基準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
工業地	宮若(県)9-2	沼口	3,485	11,500	7.5%	10,700	0.0%	高速道路インターチェンジ近くの物流施設を中心とした土地需要は旺盛であり、地価は上昇傾向にあります。

嘉麻市

【住宅地】平均変動率 [R3]▲1.4% [R2]▲2.4%

- 住宅地の価格は下落傾向が続いており、昨年に比し需要の持ち直しが認められ、下落幅は縮小となりました。
- 一般的に住宅需要は低迷していますが、飯塚市と隣接する市域北部エリアや新設の住宅地等においては、回復の動きがより強く見られます。

【商業地】平均変動率 [R3]▲1.3% [R2]▲2.5%

- 商業地の価格は下落傾向が続いていますが、住宅地同様昨年に比し下落幅縮小となりました。
- 経営者の高齢化・人口減少や大型店の影響等により空き店舗(閉鎖店舗)は引き続き多く、新規出店等の土地需要は一般的に低迷した状態が続いてます。そのような中で、幹線道路沿い等において用地需要に回復傾向が見られます。

朝倉市

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.5% [R2]▲1.3%

- 市内中心部の交通便利性が高く、居住環境が良好な地域においては、新型コロナの影響は見られず、小規模な戸建住宅の新規分譲が続いており、販売分譲価格も比較的高い状況が続いています。
- 旧甘木市内の基準地3地点のうち、上昇継続2地点、横ばい継続1地点となりました。一方、旧朝倉町、旧杷木町では、下落幅が縮小した地点もあるものの、全て下落となっています。
- 旧朝倉町、旧杷木町の土地については、新型コロナの影響に関係なく極めて住宅需要が少ない状況で、空き家等の売物件はある程度あっても成約に至ることが少ない状況です。

【商業地】平均変動率 [R3]0.4% [R2]▲1.3%

- 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。一方、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。
- 旧甘木市の基準地2地点のうち、上昇1地点、横ばい継続1地点となりました。一方、旧朝倉町、旧杷木町では下落傾向が続いています。

みやま市

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.6% [R2]▲0.9%

- 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

最近の地価動向

であり、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。なお、全体としての地価下落率はやや緩和傾向にあります。

【商業地】平均変動率 [R3]▲2.0% [R2]▲1.8%

・当地の人口減少や周辺市における大規模店舗も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。サンリブ瀬高店の跡地には地元のスーパー、アスタラビスタが開店していますが、現状の好転にまでは至っていません。新型コロナウイルスの今後の動向も不透明であり、地価の下落率はやや強まっています。

特徴的な変動を示した地点				R3.7		R2.7		変動理由
種別	基準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
住宅地	みやま(県)ー1	瀬高町下庄	220	18,600	1.1%	18,400	1.1%	旧瀬高町のみやま市役所周辺の住宅地域で、需要は堅調です。

糸島市

【住宅地】平均変動率 [R3]2.1% [R2]1.7%

- ・JR筑肥線沿線ではミニ開発が盛んに行われており、地価の上昇が続いています。
- ・有田中央地区と志摩師吉地区で、まとまった規模の戸建分譲が行われています。
- ・市街化調整区域においても、いわゆる区域指定を活用した住宅地開発がみられます。

【商業地】平均変動率 [R3]2.7% [R2]1.7%

- ・筑前前原駅前と、浦志地区の国道202号沿いの基準地は上昇、二丈吉井地区の国道202号沿いの基準地は横ばいとなっています。
- ・糸島高校駅前周辺等、商業背後地が発展傾向を示しているエリアでは、商業地の需要も高まっています。

那珂川市

【住宅地】平均変動率 [R3]1.7% [R2]2.0%

- ・那珂川市中央部(那珂川(県)ー2、那珂川(県)ー5)では、活発な建売分譲とそれに伴う素地需要を背景として、依然として需要は堅調に推移しています。
- ・福岡市南区に隣接した北部(那珂川(県)ー1)では、地価は、概ね高止まりの様相を呈しています。
- ・市内の新規分譲は、区画分割が小さくなる傾向が顕著で、最低敷地規模の規制がないエリアでは、素地取得価格は上昇傾向が見られます。
- ・南部(那珂川(県)ー4)についても地価は上昇傾向となっています。
- ・なお、需要が弱い郊外部(那珂川(県)ー3、那珂川(県)ー6・調整区域)の地価は依然として下落傾向にあり、特に、土砂災害警戒区域等、自然災害リスクがある場所は、需要が乏しくなっています。

【商業地】平均変動率 [R3]2.7% [R2]2.0%

- ・市内中心部では、店舗の新規開発等は比較的活発に推移していると思われます。
- ・路面店は、テナントの入れ替わりを伴いつつも、安定的に推移している印象があり、空き店舗が長期化するケースは少ないようです。ただし、度重なる緊急事態宣言を経て、飲食テナント等の経営環境は厳しいことなどから、今後の動向は予断を許さないものと思われます。
- ・また、JR博多南駅周辺においても、新規開発等が散見されています。駅周辺で、ビル用地、アパート用地を探している需要者も多いとの地元不動産業者の声もあります。

宇美町

【住宅地】平均変動率 [R3]7.0% [R2]3.8%

- ・住宅地(5地点)は、いずれも前年に比べ大幅な上昇となりました。
- ・コロナ禍の初期には、エンドユーザーである個人の住宅取得マインドや、パワービルダー等の住宅素地の仕入れにも様子見の感がありましたが、その後はコロナ禍以前と同様に旺盛な住宅需要により地価の上昇が顕著な状況です。

- ・上昇の理由としては、より福岡市中心部等に近く、先導的に土地価格が上昇してきた志免町や須恵町との比較による相対的な割安感や、テレワークの影響で狭小な賃貸住宅から執務の空間を確保できる戸建住宅の購入に踏み切る一次取得者の需要もあるようです。

【商業地】平均変動率 [R3]5.3% [R2]4.3%

- ・町内で商業地の中心となるのは、志免町に隣接する県道沿いの路線商業地域で、今回も前年を若干上回る上昇率を示しました。
- ・郊外路線商業地域では、コロナ禍により、飲食店舗等が大きなダメージを受けてきましたが、コロナ禍の影響を受けず資金豊富な企業による事業所用地需要もあり、背後の住宅地の土地価格の上昇も影響し、堅調な動きとなっています。

篠栗町

【住宅地】平均変動率 [R3]3.7% [R2]1.6%

- ・福岡市のベッドタウンとして住宅開発が進んでおり、住宅地の地価は上昇傾向にあります。昨年はコロナ禍の影響により不動産売買が停滞する時期ありましたが、直近では根強い住宅需要に支えられ、地価の上昇幅は拡大しています。

【商業地】平均変動率 [R3]5.7% [R2]5.4%

- ・商業地の地価は上昇傾向にあります。篠栗町の店舗立地は県道福岡篠栗線沿いの路線商業地が中心であり、売り物件は少ないものの、駅近などで高値で成約する例がみられます。

志免町

【住宅地】平均変動率 [R3]4.7% [R2]4.8%

- ・平坦地で生活利便性に恵まれ、かねてより価格上昇が大きかった地点では一部に天井感も認められますが、住宅市場における需要は概ね堅調に推移しています。
- ・コロナ禍当初は市場に慎重な姿勢が見られましたが、R2年秋以降は取引件数も回復傾向にあり、隣接する福岡市博多区等との比較において割安感が残る地域については地価の上昇傾向が続いています。

【商業地】平均変動率 [R3]8.2% [R2]5.9%

- ・コロナ禍当初は先行きの不透明感が強い状況ありましたが、商業地需要者への影響は、飲食店舗系企業ではマイナス、郊外型施設系企業では概ねややプラスに作用しています。
- ・志免町ではR2年以降郊外型の大型店舗の出店が続いており、商業集積度が徐々に高まってきています。また、マンション等の住宅利用が可能な商業地についても需要が高い状況が続いています。

特徴的な変動を示した地点				R3.7		R2.7		変動理由
種別	基準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
工業地	志免(県)9-1	別府北3丁目	2,366	101,000	18.7%	85,100	9.1%	コロナ禍以降における物流系工業用地の需要のさらなる高まりを受け、福岡都市圏の一部である志免町の工業地については大きく価格が上昇しています。当該基準地の至近に存する五斗蔵交差点周辺では、R2年8月の「ニトリ福岡空港店」のオープンをはじめとして、郊外型商業施設の集積も進んでおり、土地利用度の向上が見られます。

須恵町

【住宅地】平均変動率 [R3]9.0% [R2]5.4%

- ・須恵町は市街化区域と市街化調整区域の線引きが行われておらず、都市計画法の観点から開発が可能な農地が多く残っているため開発余地があり、建売分譲業者等の素地取得も容易な環境にあり、また、町内の素地取得価格は周辺市町と比較して安い傾向にあるため、コロナ禍においても建売分譲業者等の戸建住宅開発素地の取得意欲は衰えておらず、依然として町内で建売分譲業者が農地を開発目的で取得する事例が多く見られます。
- ・周辺の粕屋町、志免町等の建売物件の相場が高くなる一方、須恵町は以前より高くはなったものの未だに割安感が存在し、JR香椎線の各駅より徒歩圏内の住宅地で2,500万円～3,000万円前半半程度、駅徒歩圏外であれば、2,500万円以下の建売物件もみられるなど、総額の観点から一次取得者層が戸建住宅を購入できる環境にあります。
- ・以上により、コロナ禍が続く中においても、戸建住宅の所有を希望する一次取得者層の所得環境にまで未だ影響が及んでいないこともあり、一時取得者層の需要と建売分譲業者等の供給との関係から需給関係は堅調に推移しており、コロナ禍においても住宅地の地価は依然として上昇傾向が続いています。

最近の地価動向

【商業地】平均変動率 [R3]6.6% [R2]4.9%

- 周辺の粕屋町、志免町等と比較すると幹線道路沿いの商業地の地価には割安感があり、物流業者等であっても素地取得できる環境にあります。そのため、商業地については店舗需要だけでなく物流業者による需要等も認められ、需要が競合する傾向が見られます。物流業界については、新しいエリアに物流拠点を置き配送網を広げたいというニーズが多い傾向にあり、ドライバーの勤怠管理の強化が求められるなか、長距離運送の中間拠点をつくりたいというニーズも見受けられ、コロナ禍においても物流業界の需要は堅調に推移しています。
- 町内の高い人口増加率や町内にスーパーマーケットが近接して4店舗も出店していることが示すように商業背後地の人口が増加傾向もあり、コロナ禍においても県道志免須恵線沿いなどを中心に新規出店が続いています。
- 以上のような背後地人口の増加、物流業者との需要の競合等の要因に基づき、コロナ禍においても商業地の地価も依然として上昇傾向が続いています。

新宮町

【住宅地】平均変動率 [R3]3.4% [R2]2.5%

- 区画整然とした居住環境が良好な住宅地、駅や生活利便施設に近い既存の住宅地においては、新型コロナの影響で一時的に市場が停滞したものの、その後は上昇傾向を維持しています。一方で、利便性の劣る郊外の住宅地ではわずかな上昇、農家住宅地域は横ばいとなりました。
- 最近は新規のミニ開発が活発でしたが、高騰した感があるためか、市場滞留期間がやや長期化しつつあります。
- ただ、各種アンケート調査で「住みたい街」「住みやすい街」等の県内上位にランクされることが多く、今後も区画整理事業等が行われることから、引き続き、住宅地として高い人気を示すと考えられます。

【商業地】平均変動率 [R3]1.1% [R2]0.9%

- 町内の商業地の基準地は2ポイントで、平均変動率はやや拡大しました。
- JR福工大前駅近くの飲食店舗が多い地域に存する地点については、新型コロナの影響により客足は鈍化、閉店や空きテナントも見られます。
- 国道3号沿いの路線商業地に存する地点については、週末を中心に広域からの集客が行われています。沿道では、新型コロナの影響により飲食店等の撤退も一部に見られますが、出店意欲は依然として高いと考えられます。

久山町

【住宅地】平均変動率 [R3]0.3% [R2]0.1%

- 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）の販売が開始されました。第一期工事が終了し、概ね順調に販売されており完売しました。第2期は29区画中26区画が成約、残りは第3期の14区画のみであり、極めて順調です。また、上久原区画整理地区の住宅団地についても、換地等において、宅地が順調に販売されています。
- 昨年までは、周辺市町と比較して地価が相対的に安価で需要が増加し、地価が横ばいなし上昇に転じた地域が拡大していました。但し、鈍化及び一部で下落傾向がみられます。

【商業地】平均変動率 [R3]2.0% [R2]2.0%

- 町内の商業地域は限定される事から取引は殆ど無く、県道沿いの路線商業地で散見される程度です。事業用定期借地権を利用した借地による店舗が多く、売買による取引は少ないです。基準地が存する県道沿いは、流通業務系の建物の立地が進んでいます。

粕屋町

【住宅地】平均変動率 [R3]5.1% [R2]3.6%

- R3年地価調査において住宅地の基準地数は昨年と同様の5ポイントとあり、地価動向は昨年から上昇しております。人口増加や賃貸からの住み替え需要を背景とした市場動向は本年も継続しています。
- 昨年は新型コロナウイルスの影響を受け、全ポイントにおいて上昇幅は縮小していましたが、本年は市街化調整区域に存する県—4を除き、昨年の変動率を上回る上昇率を示しています。
- 新規感染者数の増加から今後の景気動向に依然不透明な点もみられますが、堅調な住宅需要を反映し、地価への影響は限定的となっています。

【商業地】平均変動率 [R3]6.1% [R2]3.4%

- R3年地価調査において商業地の基準地数は昨年と同様の2ポイントとなっています。堅調な住宅需要や商圏人口の増加を背景に上昇傾向にあります。従来から粕屋町内において店舗等の商業用途の取引件数は少ない状況ですが、ロードサイドにおいて高額な取引もみられ、地価動向は昨年を上回る上昇率を示しています。

芦屋町

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.3% [R2]▲0.2%

- 芦屋町の住宅地は、設定された5地点のうち3地点が下落から横這いとなり、計4地点が横這い、1地点が下落が継続しており、町内でも、利便性等により二極化がみられています。
- 全体としては、いまだ上昇に転ずる傾向はなく、依然として横ばいから弱含みが続いています。原因としては、町内に鉄道駅がなく、公共交通機関がバス便のみであり、町外からの転入に対する訴求力がやや低い傾向があるためと考えられます。
- 住宅供給については、大規模な住宅開発はなく、いくつかのミニ開発が散見される程度です。

【商業地】平均変動率 [R3]▲0.4% [R2]▲0.4%

- 芦屋町の商業地は、設定された1地点の下落が継続していますが、下落幅は縮小しました。
- 町内では、飲食店舗の新規開店も見られましたが、町内商業地は旧来型の小規模店舗が多く、顧客はほぼ近隣住民に限られています。その顧客も、少子高齢化による購買力の低下、隣接市町に所在する郊外型大規模商業施設に流出等がみられ、商店街は衰退傾向が続き閉鎖店舗もみられます。

水巻町

【住宅地】平均変動率 [R3]1.1% [R2]0.3%

- JR水巻駅に近い頃末地区や住環境優る同駅北部の分譲住宅地域では、住宅地としての利便性・快適性を背景に、取引価格は堅調に推移しています。さらに梅ノ木団地では中規模住宅団地の販売が開始されるなど、隣接する北九州市八幡西区等との比較における割安感もあり、これら地域の地価水準は微増程度で推移している模様です。ただし、町北部や南部等の利便性等の面で劣る地域との格差が徐々に拡大しています。
- 【商業地】平均変動率 [R3]0.0% [R2]▲0.5%
- 旧来からの既成商業地は空き店舗もみられ、全体的にやや弱含みで推移しています。特に新型コロナウイルスの影響を大きく受けた飲食店テナントは閉店もみられ、当面は厳しい状況が続くと思われます。一方、吉田南の町有地（ボタ山跡地）では新規出店（トライアル、スーパービバホーム）、周辺の幹線沿いでもチェーンストアが開店するなど、住宅地同様商業地にも、二極化が見られます。

岡垣町

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.3% [R2]▲0.8%

- 住宅地の地価は、「岡垣ヒルズ」や「やすらぎの郷」等の新興住宅団地では比較的高値の取引が多く見られます。一方旧来からの住宅地域においては、割安感も見られますが、価格調整段階に入っており、地価下落幅も縮小傾向にあります。総じて、住宅地の地価については、今だ下落基調にあるものの、その下落は縮小傾向にあります。

【商業地】平均変動率 [R3]0.0% [R2]▲1.0%

- 国道等の路線商業地における土地需要は、比較的安定的に推移しており、したがって、概ね地価は横ばいの状態が続いています。ただし、海老津駅周辺等の旧来からの商業地については、空き店舗等が見られるなど、今だ需要の低迷が続いている状態となっています。

遠賀町

【住宅地】平均変動率 [R3]0.9% [R2]▲0.2%

- 町内における住宅地需要は比較的底堅く、ミニ開発や中規模開発も散見されます。特に利便性の優る中心部は小幅ながら地価は上昇基調で推移しています。一方で、利便性の劣る郊外部においては需要は限定的ですが、割安感から一定の需要も認められ、概ね横ばい程度で推移しています。

最近の地価動向

【商業地】平均変動率 [R3]0.0% [R2]▲0.6%

・従来から商業地は売り物件が少なく、取引はほとんどみられないですが、近時は店舗を住宅に建て替えるなど住居系の需要も認められ、地価は概ね横ばい程度で推移しています。なお、令和3年7月に遠賀川駅の新庁舎が開業し、駅南側では「交流センター」の建設も予定される等、今後駅周辺の活性化が期待されます。

小竹町

【住宅地】平均変動率 [R3]▲1.0% [R2]▲1.0%

・小竹町は、移住促進を目的とした補助金制度等の取り組みを行っているが、目立った成果は表れていません。町民の高齢化及び人口減少の傾向は、前年から変わらず、不動産需要も弱いことから住宅地の価格は低迷しています。

【商業地】平均変動率 [R3]▲0.8% [R2]▲0.8%

・同町には、繁華性が比較的高い商業地域はなく、商業地の地価は住宅地同様、低迷しています。約7年前にトライアルが outlet から以降は、大型店舗の出店はなく、町民は、隣接する直方市・飯塚市等の品揃え豊富で交通利便性に優れる大型店舗に流れている状況です。

鞍手町

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.5% [R2]▲0.4%

・鞍手町において、生活利便性が比較的高く、選好性が高い住宅地の地価は下げ止まり傾向にあります。鞍手町郊外の農家住宅的な色彩が強い住宅地の需要は、依然として弱く、下落傾向は続いています。

【商業地】平均変動率 [R3]0.0% [R2]▲0.5%

・平成28年10月にトライアル鞍手店がオープンしたのに続きドン・キホーテ鞍手店(売り場面積:2,005㎡)が令和2年4月にオープンしました。また、くらて病院が令和3年秋頃に町立野球場跡に移転開業予定であり、さらに令和5年度には鞍手町文化体育総合施設内北側用地に新庁舎及び複合化施設(新保健福祉センター機能)が移転・建設予定であることから、生活利便施設の集積が高まっています。

桂川町

【住宅地】平均変動率 [R3]0.0% [R2]▲1.2%

・住宅地は昨年から引き続き取引件数が少ないですが、JR桂川駅南方徒歩圏(4分)内の分譲地内の土地単価が、商業地ポイント(5-1)の単価よりも高い取引で成約される等、町内全体の取引単価に下げ止まり傾向が見られます。
・全体的には住宅需要は低迷が続いていますが、既存分譲住宅団地の売れ残り地の取引が一定価格帯で散見されるようになってきます。
・2020年3月、桂川町土居と同町豆田を結ぶ県道豆田稲築線バイパス開通により、利便性は向上しましたが、目立った住宅地の開発までは至っておりません。

【商業地】平均変動率 [R3]0.0% [R2]▲0.4%

・新規出店する事業者は少なく、隣接市内の郊外型大型商業施設への顧客流出や地域経済の低迷から既存商業地の価格は下落傾向が続いています。
・JR桂川駅周辺整備事業として行われた駅の南北をつなぐ自由通路の設置、ELVを備えた駅内路線橋が2021年3月に完了しました。懸案であった、駅北側の通勤、通学時のアクセス集中は改善されましたが、店舗等の変動は、現時点では見られません。

筑前町

【住宅地】平均変動率 [R3]3.9% [R2]0.8%

・住宅地の価格は6地点いずれも上昇しており、上昇幅も昨年より大きくなっています。
・金融緩和基調が続いているなか、筑紫野市など`西鉄天神大牟田線沿線を中心とした住宅需要、住宅建設の増大の波が、隣接の当町にも波及しています。
・特に朝日、二地区、東小田、下高場地区、当所、栗田地区、高田、原地蔵、山隈地区等で目立っています。

【商業地】平均変動率 [R3]3.9% [R2]0.0%

・商業地については国道386号沿いの依井地区、国道500号沿いの高田地区の2地点があり、いずれも昨年の横ばいから上昇となっています。
・いずれも近年の背後住宅地の需要増大と共に、基準地付近での沿線の商業施設の立地の影響でもあります。
・特に依井地区については朝倉市甘木地区に近接しており、長年同市内の郊外型大型商業施設への顧客流出の影響を受けてきましたが、漸くその流れからの回復の傾向が伺われます。

東峰村

【住宅地】平均変動率 [R3]▲3.6% [R2]▲4.3%

・平成29年に発生した九州北部豪雨後は年▲4%程度の下落が継続していました。本年はやや下落幅が縮小したものの全ての住宅地(3地点)で▲3%台の下落となりました。
・東峰村の住宅地は、村域の大半を傾斜のある山林が占めていることから、国道211号及び県道52号線沿線に限られた平坦地に形成されています。
・BRT(バス高速輸送システム)で復旧するJR日田彦山線は、早くて令和5年に運行開始予定となっています。
・東峰村は福岡県内の各主要都市への交通利便性に劣り、また産業基盤も弱いため、他市町村からの人口の流入が少なく、人口減少及び高齢化が進み住宅需要は弱含みで推移しています。

【商業地】平均変動率 [R3]▲1.7% [R2]▲4.7%

・平成29年に発生した九州北部豪雨後は年▲4~▲5%程度の下落が継続していましたが、令和3年はやや持ち直しの動きが見られました。
・東峰村では人口減少及び高齢化が進み、商圏内の購買力が低下しているため既存の小規模店舗を中心とする商業地は衰退傾向にあります。
・村には多数の窯元が存しており、年2回の民陶むら祭りには多数の観光客が訪れますが、年間を通した恒常的なものではないため、観光客向け店舗等の新規出店は見られず、商業地の需要は弱含みで推移しています。また令和2年(春・秋)、令和3年(春)の民陶むら祭りは新型コロナウイルス感染症の影響により中止となりました。
・令和3年4月に旧小石原小学校跡地を改修した宿泊複合施設「アクアクレタ小石原」がオープンしました。

大刀洗町

【住宅地】平均変動率 [R3]1.2% [R2]▲0.4%

・住宅地の基準地は5地点ですが4地点が上昇しています。
・町内北部の国道500号沿線及び菊池小学校周辺地域と本郷小学校周辺地域ではミニ開発が多くみられ戸建住宅の住宅地需要は堅調です。
・町内中部から南部の住宅地の地価も下げ止まりの傾向が見られます。

【商業地】平均変動率 [R3]1.0% [R2]▲1.0%

・商業地の基準地は1地点ですが上昇に転じました。
・町内の路線商業地域となるエリアが狭く集客力の高い店舗が少ないこと、周辺市町の大型商業施設に集客が奪われていることから商業地需要は大きく伸びていませんが、飲食店等の小規模な店舗需要が見られます。

大木町

【住宅地】平均変動率 [R3]0.4% [R2]0.0%

・当町の中央を南北へ西鉄天神大牟田線が縦貫し、町内に2駅を配置して隣接久留米市や福岡都市圏へのアクセスは良好です。このような交通施設の状況や地理的位置を反映して人口は若干の減少にとどまっており、世帯数は増加傾向にあります。
・久留米市を中心に福岡都市圏への通勤者等による住宅地需要も認められ、当町北部の大溝小学校区ではミニ開発も見られ人口は増加傾向にあり、隣接市等との相対的価格水準から値頃感もあって地価は上昇基調で推移しています(3地点)。一方、駅や中心部から離れた農地等が多く混在する当町南部の大莞小学校区の人口は減少傾向にあり、地価はやや下落傾向にあります(1地点)。
・当町中央部に位置する木佐木小学校区の人口は横這いで推移していますが、調査地点のある地域は農家住宅も混在しており若干の下落を示しました。
・住宅地のポイントは5地点ありますが、その平均変動率は昨年の横這いから若干の上昇へと変化しています。

最近の地価動向

【商業地】平均変動率 [R3]▲1.0% [R2]▲1.0%

・周辺市における広域的な商圈を有する大規模商業施設の出店により、商圈が小さい小規模小売店舗を中心とする当町の商業地は苦戦しています。そのような中、商業地のポイントは八丁牟田駅前の商業地域にありますが、地域要因に特段の変化もなく沿道サービス店舗も見られず地価は依然微減傾向にあります。一方、主要地方道久留米柳川線沿いの商業地は、拡幅工事の進行と共に建物の建て替えや新たな沿道サービス店舗の進出も見られる等、取引もある程度見られる状況にあります。なお、令和元年10月25日にはイオン大木店の専門店街がなくなり、その後にリクシル系のホームセンターが進出しています。

広川町

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.1% [R2]▲0.2%

・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特段の変化は見られません。
・住宅地の地価については、同町西部の筑後市に隣接する下広川小校区で上昇に転じており、中心部については横ばい傾向、東部の農家集落が多くみられる地区については依然として緩やかな下落傾向で推移しています。
・同町における不動産取引は、既存住宅等が中心となっており、取引価格は土地引当事者の事情等に左右される傾向が強くばらつきがみられます。ミニ開発等新規分譲地は一定の相場が形成されていましたが、近年は減少傾向です。

【商業地】平均変動率 [R3]▲0.6% [R2]▲1.1%

・広川IC付近から同町中心部にかけての国道沿線について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、テナント定着率も良好で地価も下げ止まり傾向がみられますが、同町中心部から東西にかけての県道沿線は繁華性の減退傾向がみられ、地価は依然として下落基調で推移していますが、その下落幅は縮小傾向です。町内において商業施設の新規出店は国道沿線で一部みられる程度です。

特徴的な変動を示した地点				R3.7		R2.7		変動理由
種別	基準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
工業地	広川(県)9-1	大字日吉	24,649	19,700	3.7%	19,000	1.1%	工業地は、物流施設用地を中心に需要が増加傾向です。特に高速道路インターチェンジに近接する地区はその傾向が顕著で、上昇幅が拡大傾向となっています。

香春町

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.8% [R2]▲1.0%

・香春町内の地点数は4ポイントであり、平均下落率は▲0.8%です。人口減少と高齢化が進行しており、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、価格は下落傾向で推移しています。
・既存住宅の取引は、相続関連などを除き極めて低調であり、今後についても、現状を持続するものと予測します。

【商業地】平均変動率 [R3]▲2.2% [R2]▲2.2%

・香春町内の地点数は1ポイントであり、下落傾向が続いています。既成商業地は衰退が続き、商業地としての繁華性は低いものとなっています。商業地の経営環境は、人口減少に伴う顧客の減少、地域経済や個人消費の低迷等を受け引き続き厳しい状態が続いています。

添田町

【住宅地】平均変動率 [R3]▲1.7% [R2]▲1.7%

・4地点いずれも下落です。添田町の人口減少、高齢化により、また定住する参入者が見当たらず宅地の需要が非常に少ないと考えます。価格水準の低い2地点は減少率が2%を超えています。今後も下落傾向は続くと考えます。

【商業地】平均変動率 [R3]▲3.9% [R2]▲4.3%

・住宅地と同様に、新規の参入者が見当たらず、商業地への投資が極めて少ないと考えます。今後も下落傾向は続くと考えます。

糸田町

【住宅地】平均変動率 [R3]▲1.9% [R2]▲0.7%

・糸田町は人口約8,400人で減少の一途であり、高齢化率は40%に迫る勢いで増加を続けています。母都市であった田川市も

人口を減らしており、田川市を含む田川郡全域にかつての勢いは見られません。把握できた取引事例の取引価格水準は地価調査価格を大きく下回るものが多く、正常な価格での取引が成立し難い市場となっています。

【商業地】平均変動率 [R3]▲2.5% [R2]▲1.9%

・人口減少や高齢化の加速度的な進展により、商業環境も悪化の一途であり、住宅地と同様の地価の動きを示しています。

川崎町

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.7% [R2]▲0.9%

・町内の住宅地の基準地は3地点で、そのうち2地点は前年と同じ下落率で、残りの1地点は前年に比べ、下落率がやや改善しています。
・町内では依然として人口減少及び高齢化が進んでいるため、住宅地の需要は低迷しており、不動産市況も弱含みで推移しています。住宅地の地価についても同様で、住宅地の需要の低迷から、実勢価格よりも安い価格での取引が見受けられ、今後しばらくは下落傾向が続くと思われます。
・建築着工戸数は概ね横ばいとなっています。町が開発分譲している「ひばりヶ丘(全34区画)」は残り12区画となっています(令和3年5月現在)。町営住宅については、中層住宅への建て替え事業は進展しつつありますが、空家もやや多くなっています。

【商業地】平均変動率 [R3]▲0.5% [R2]▲0.5%

・町内の商業地の基準地は1地点で、前年と同じ下落率となっています。
・JR豊前川崎駅周辺の商業地域をはじめ、古くからの商業地域は近隣の居住者を主な顧客とする商業地域のため、地域内の人口減少に伴い、繁華性は乏しく、衰退傾向が続いています。一方、田原交差点を中心とした県道添田赤池線及び国道322号沿いには、スーパーやファミリーレストランなどの沿道型の店舗が進出しており、町内の商業の中心は、これらの沿線商業地域に移行しています。また、当該地域には、町全体の経済・産業の活性化を図るため、「道の駅」の建設が計画されています。
・商業地の地価については、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、下落傾向で推移しています。

大任町

【住宅地】平均変動率 [R3]▲1.3% [R2]▲1.5%

・住宅地全4地点の平均変動率は▲1.3%とほぼ前年並みの下落率で、平成11年以降、継続的な下落が続いています。
・町外者を優先した子育て定住促進住宅「つばき団地」への入居もあって、人口は微増となりましたが、近年では再び減少に転じています。幼児教育の無償化や様々な子育て支援・教育支援など移住や定住促進を狙った施策が行われていますが、田川郡内の他の町と同様、人口減少と高齢化が進行しており、市場での不動産取引は低調で、需給ともに少なく、依然として地価は下落傾向が続いています。

【商業地】平均変動率 [R3]▲1.6% [R2]▲1.6%

・「ゆめマート」、道の駅「おおとう桜街道」、「ドラッグコーエイ」の3店舗が町内の中心となる商業施設で、他は小規模の小売店舗、飲食店舗などが散在する程度であり、店舗などが集積する商業地域は形成されていません。
・開業10周年を迎えた道の駅「おおとう桜街道」は、温浴施設や子供向け遊具などが人気を集め、大任町の商工・観光の中心拠点として重要な役割を担っています。それ以外の商業・サービス業では新規店舗の出店や目立った動きはなく、商業地の取引はほとんど見られず、商圈人口の減少もあって、地価は依然として下落傾向が続いています。
・国道322号香春大任バイパスが令和2年7月に開通し、今後、物流促進や観光振興に寄与することで、地域経済の活性化が期待されますが、現状では目立った影響は表れていません。

赤村

【住宅地】平均変動率 [R3]▲1.6% [R2]▲1.6%

・赤村役場は、平成29年度に油須原郵便局付近で新規の「分譲地(3区画)」を販売しました。以降は村内及び周辺市町において特に目立った新規供給はありません。
・少子高齢化の進展等の影響もあり、需要は低調で地価の下落傾向は継続しています。

最近の地価動向

【商業地】平均変動率 [R3]▲1.9% [R2]▲1.9%

- ・村内には「赤村特産物センター」が立地していますが、買い回り品は田川市及びその隣接市町等の大型小売店舗に流出しています。
- ・当村における新規店舗需要は乏しく地価の下落傾向は継続しています。

福智町

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.2% [R2]▲0.4%

- ・人口減少・少子高齢化の進展等の影響で需要は低調な状況が続いています。
- ・町内及び周辺市町において特に目立った新規供給はありませんが、長年にわたる地価下落の結果需給のバランスが均衡に向かい、住宅地の地価は横這い程度の地域が多く見られますが、新旧の中規模住宅団地においては、やや強めの価格水準での取引も散見されるようになってきました。

【商業地】平均変動率 [R3]▲1.6% [R2]▲2.1%

- ・値がさ商品や買い回り品の購入は直方・飯塚地域等の大型店に流出が続いています。当町における新規店舗需要は弱く、消費の低迷等により地価は依然として下落傾向にあります。町内の田川・直方バイパス沿線に量販店、スーパー、郊外型飲食店等が進出していますが繁華性は高くはありません。旧来からの小規模店舗等の商況も厳しく、閉鎖する店舗も散見される等、商業地域としての位置づけは低下傾向にあります。

荊田町

【住宅地】平均変動率 [R3]0.0% [R2]▲0.2%

- ・コロナ禍の影響等から対前年比上昇4地点のうち、上昇率が拡大した地点が1、横ばいから上昇に転じた地点が3という結果であり、総じてみれば改善傾向が認められる結果となっています。しかしながら、対前年比下落2地点のうち、1地点は下落率が縮小している一方、残りの1地点では下落率が拡大していることから、二極化を伴った改善傾向と言えます。
- ・取引事例を見る限り、郊外の一部地域を除いて極端な低価取引も減少していることから、地価安定化の基調は今なお堅持されているものと理解されますが、感染症の帰趨が見通せないことから、今後の動向を注視する必要があります。

【商業地】平均変動率 [R3]0.0% [R2]0.0%

- ・背後住宅地の地価水準に接近してきたことの反動から、下げ止まり～僅かながらも上昇に転じる地点も現れ始める等、地価安定化の基調も見え始めていましたが、コロナ禍の長期化等の逆風もあって、昨年に引き続き、今期も横ばいという結果となりました。
- ・調査地点2地点とも対前年比横ばいという結果となりましたが、現下の情勢を受けた模様眺め～様子見という市場の動向を色濃く反映した結果であると理解されます。
- ・取引事例を見る限り、極端な低価取引も少ないことから、総じてみれば、地価安定化の基調は今なお堅持されているものと理解されますが、感染症の帰趨が見通せないことから、今後の動向を注視する必要があります。

みやこ町

【住宅地】平均変動率 [R3]▲1.5% [R2]▲1.8%

- ・住宅地の基準地は、8地点すべてにおいて前年同様の下落傾向が続いています。
- ・勝山地区など住環境や利便性に優る地域では、相応の取引も見られるものの、人口減少や高齢化が進む中、主たる需要者が町内の居住者または地縁者であることから、住宅地の需要は弱く、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 [R3]▲0.9% [R2]▲0.9%

- ・商業地の基準地1地点は、前年同様の下落傾向が続いています。
- ・交通量の多い国道や県道沿いでは小規模なテナント出店が見られるものの、隣接する行橋市の商業施設への顧客流出が顕著で、小売店舗を中心とする地元商業地域の需要は減退しています。
- ・東九州自動車道の開通による交流人口拡大や伊良原ダム completionによる観光振興が期待されますが、地価への影響は限定的と考えられます。

吉富町

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.6% [R2]▲0.6%

- ・町域が狭い吉富町は、不動産取引が少なく、取引価格は弱含み基調で推移しており、高齢化社会に起因する空家が増えつつあります。
- ・町南部にミニ開発による新規分譲が散見され、低金利、長期下落による値頃感等により、住宅地需要の回復感がやや見られましたが、人口減少、高齢化進行、新型コロナウイルスの影響によりマイナス基調に歯止めをかける要因に乏しく、今後もマイナス基調は続くものと考察されます。また、街路条件、利便性等が劣る地域は、選好性が劣り、一層の需要減退が認められます。

【商業地】平均変動率 [R3]▲0.5% [R2]▲0.5%

- ・隣接する大分県中津市の大型商業施設（イオンモール三光、ゆめタウン中津等）への顧客流出等により商業系利用目的の需要は少なく、取引価格は弱含み基調で推移しています。
- ・地価は、背後住宅地との価格差が縮まり、小幅な下落率で推移しています。吉富町の商業地域は、県道等の幹線道路沿線にコンビニ、小規模店舗等が散在しており、閉鎖店舗が見られ空洞化が進行しています。
- ・不動産市場は、先行き不透明感等により、停滞した状況が続くものと考察されます。

上毛町

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.7% [R2]▲0.7%

- ・生産年齢人口の減少、高齢化進行等を反映し、地価は引き続き下落傾向で推移しています。
- ・高齢化社会に起因する空家が、近年増加傾向にあり、売買等に伴う権利異動は非常に少ないです。

【商業地】平均変動率 [R3]▲1.5% [R2]▲1.5%

- ・当町の商業地は、住宅も混在し、核となる商業施設もないため、繁華性が劣り、近郊の大型SCに顧客が流出し、商業系利用の需要は減退傾向にありますが、価格水準が低位にあり、下落基調の中、変動率は小さく推移しています。

築上町

【住宅地】平均変動率 [R3]▲1.5% [R2]▲1.5%

- ・築上町の住宅地の地価動向については、取引事例は総じて少なく、高位の事例は特に少ない状況にあり価格水準の下落傾向が継続しています。
- ・同町では、継続的な人口の減少、高齢化率が高いという状況を受け、近年の東九州自動車道の全線開通等による利便性の向上もあるが、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。
- ・かかるなかコロナ禍の影響もあり、当分は住宅地の価格水準は弱含みで推移するものと思料されます。

【商業地】平均変動率 [R3]▲1.2% [R2]▲1.2%

- ・当町の商業地域は、JR椎田駅周辺の整備が進捗中ではありますが、継続的な顧客減少、他地区への大型商業施設等への流出、人口の減少等の影響等により繁華性に乏しく商況は依然として厳しい状況にあります。
- ・商業施設の新設は無く、店舗の閉鎖もあり、商況は厳しいです。
- ・かかるなかコロナ禍の影響もあって、同町の商業地の需要は引き続き低迷しており、取引は低調であり、取引も少ない状況にあります。地価動向については、住宅地同様、引き続き下落傾向が継続するものと思料されます。



標高901mを誇る雄大な福智山の山並みを臨みながら市場駅周辺を駆け抜ける平成筑豊鉄道運行の「ことごと列車」

ときめくまち、福智。—癒やし、うるおい、感謝タウン

福智町中部の北東寄りにある福智町は、福岡市の中心部から45km、北九州市から35kmとほどよい距離にありながら、北九州国定公園に指定される自然を残す町です。

平成18年に赤池町と金田町、方城町が合併し、新たな町として出発するさい、町名をとったのが北部にそびえる福智山でした。この福智山の頂からは玄界灘や周防灘が望め、日本武尊が国見をしたとされます。山の中腹には深い森が広がり、ここを水源とする上野地区に点在するのは安土桃山からの伝統を誇る上野焼の窯元です。

JALと連携した取組を多数実現

多方面でコラボレーション JALとの包括連携協定

JAL九州支社の地域情報誌に特集記事として採り上げられたことをきっかけに福智町は平成24年から同社と交流するようになり、地元の子どもたちを対象とした航空教室やJALスタッフによる役場職員向けのおもてなし研修などを実施してきました。こうした実績を踏まえ、福智町とJALは平成30年に包括連携協定を締結し、地域活性化や情報発信、交流人口増加など多方面での協力を約束しました。

赤池梨やあまおう苺など食の特産品もたくさん。これら豊富な観光資源に加えて、山笠競演会、ソバの花フェスタ、福智スイーツ大茶会など年間を通して多くの人を集める催しが行われてきました。

また、福智町は「うれしいひなまつり」や「かもめの水兵さん」など多くの童謡を作曲した河村光陽の故郷でもあり、その作品の原点は生家の隣にあった福智下宮神社の神楽の音色とされています。

美しい自然と文化が響き合う福智町では、観光や教育をはじめとする人の活力を生かしたまちづくりが行われています。

協定に基づき、福岡空港のラウンジでの上野焼の展示、平成筑豊鉄道の列車でフレンチ料理とスイーツを提供する「福智シュガーロード号」の運行といったコラボ企画を実施。また、まちが企業理念を学ぶ人事交流や、九州で初の試みとなる新型コロナワクチンの接種事業での連携など、多方面でお互いの強みを生かした取組を展開しています。

メインイベント「フクチ・ファインド・フェスティバル」



平成24年にスタートし、今や県内外から3万人以上が訪れるスイーツのイベントになったのが、「フクチ・ファインド・フェスティバル」です。

福智で生まれた「食」、町が誇る上野焼という「器」、河村光陽の生誕地として醸成された「音楽」というまちの魅力を融合させたイベントで、上野焼を器とするスイーツが販売され、銘菓の店舗が並び、福智町



音楽祭が華やかな雰囲気を盛り上げます。福智町では「後に残る町の資源やつながりを生み出す」というコンセプトに基づき、特産品や人の輪をすることを心掛けており、これを福智のブランド化につなげています。

回を重ねながらスケールアップし、一昨年、「JAL福智スイーツ大茶会」として新たなスタートを切りました。

※昨年は新型コロナウイルス感染症対策として中止。

まちを彩る観光資源



国指定の伝統的工芸品

「上野焼」

小倉藩主・細川忠興の求めに応じた李朝の陶工尊階が開いた「上野焼」。400年以上もの陶技で生まれる陶器を求めに、毎年多くのファンが「上野焼の郷」へ訪れている。



近代化産業遺産「九州マクセル赤煉瓦記念館」

九州マクセル赤煉瓦記念館は、かつて坑内に風を送る三菱方城炭鉱の坑務工作室だった。国登録文化財であり近代化産業遺産。



山肌栽培で高品質「赤池梨」

幸水や豊水、新高などの品種を水はけがよく、陽が降り注ぐ山の斜面で育てる赤池梨。手間はかかるが、高品質な実がなる。



落差25mの名瀑「白糸の滝」

上野峡にあり、古くは梵音(ばんのん)の滝と呼ばれた。松尾芭蕉の高弟・志太野坡(しだやば)が「投入れて 滝見顔なり 折躰躑」と詠んでいる。



河村光陽を顕彰する「協奏の庭」

記念碑と「うれしいひなまつり」をモチーフとしたモニュメントなどからなる協奏の庭。平成23年2月に完成した。



境内一面に咲き誇る「迎接の藤」

定禅寺にある幹周囲4mの古木。県指定文化財(天然記念物)。開花期の4月29日に境内で「藤まつり」が行われる。



「智」と「地」の拠点

図書館・歴史資料館「ふくちのち」

旧役場を改装して誕生した「ふくちのち」。館内には、工房「ものづくりラボ」やカフェ「とよパン」などがあり、未来型の図書館として親しまれている。



火山から幣の浜・芥屋大門を望む

「職・住・余暇」が近接し、豊かさを実感できるまち

平成22年1月1日に、前原市・二丈町・志摩町が合併し、「糸島市」が誕生しました。

この「糸島」という名前は、明治29年4月に糸島郡が誕生してから、100年以上もこの地域を示す名称として親しまれてきました。同じ地域圏（生活、文化、経済）としてのつながりが強く、農業協同組合、漁業協同組合、医師会、青年会議所などは、以前から「糸島」の名称を冠していました。

また、農畜産物や海産物は、安全・安心、新鮮でおいしい食材「糸島ブランド」として定着。福岡市をはじめ、県内外の飲食店や多くの人たちから支持されています。

さらに、海と山のレジャースポットや、多種多様な工房や農畜産物・海産物直売所などがテレビや雑誌などで広く紹介され、多くの人が「糸島」を訪れています。

都心や空港に直結した立地に 広がる大自然

糸島市は、福岡県西部の糸島半島に位置し、市北側には玄界灘に面した美しい海岸線が広がり、市南側には脊振山系の山々が連なっています。

そして、中間部には「糸島平野」と呼ばれる、なだらかな田園地帯が広がり、JR筑肥線と国道202号沿線を中心に市街地が形成されています。

糸島市の中央部を東西方向にJR筑肥線（福岡市営地下鉄と直結）が通り、九州一の繁華街・福岡市天神や、九州の鉄道の玄関口・JR博多駅、空の玄関口・福岡空港へのアクセスもスムーズです。また、JR筑肥線と並行して、国道202号・国道202号バイパス・西九州自動車道が、南部には主要地方道・大野城二丈線が通っており、高い利便性を備えています。



2020年に開設された糸島高校前駅

海、山、歴史、文化、レジャーが一つに詰まった場所

糸島市は、中国の歴史書「魏志倭人伝」に記されている「伊都国」があった地です。大陸との玄関口として古くから文化が栄え、さまざまな史跡・遺跡などが各所に残されています。中でも、平原遺跡で出土した日本最大の銅鏡「内行花文鏡」をはじめとする出土品群は、国宝に指定されています。

また、市内には、万葉の歌にも詠まれ「糸島富士」と呼ばれる可也山、神秘的な景観の芥屋の大門や桜井二見ヶ浦、美しい海岸線を有した幣の浜や鳴き砂で知られる姉子の浜、脊振山系の山々からの清らかな水が流れる白糸の滝や千寿院の滝などの名勝があります。

このほかにも、サーフィンや海水浴、登山、クラフト工房、ゴルフ場、眺めの良いカフェやレストラン、カキ

小屋、歴史探訪など、さまざまな糸島の魅力を楽しむことができます。



糸島を代表する名称の一つ「桜井二見ヶ浦」

「糸島ブランド」 豊かな土壌に育まれた 多種多様な農産物

自然豊かな糸島は、食材の宝庫。糸島産食材は、「糸島ブランド」として、県内のみならず全国でその良さが認められ、認知度が高まっています。

肥沃な土地に育まれた糸島野菜や、牛肉・豚肉が県内外で高い評価を受け、関東の百貨店や高級レストランなどで取り扱われています。また、米、麦、いちご、花きなどの多種多様な農産物があります。

玄界灘に面した糸島は、水産資源も豊富。日本一の漁獲量を誇る天然真鯛や、糸島冬の名物詩・糸島カキ、県外でも高い評価を受けるサワラや、希少な天然ハマグリなど、新鮮な海産物が手に入ります。



漁獲量日本一を誇る「糸島産天然真鯛」

大学が身近にあるまち 九州大学との連携・交流を活かに

市北東部には総面積約272ヘクタール（うち、糸島市は約32ha）の九州大学伊都キャンパスがあり、約18,700人の学生と教職員が活動しています。

福岡県や福岡市、経済界と連携し、九州大学を核とした知の拠点づくりの一翼を担う糸島市。住環境や情報インフラなどの都市基盤の整備や知的資源を生かした企業や研究所の誘致、地域の国際化など、あらゆる分野で九州大学との連携・交流を図りながら、学術研究都市づくりを積極的に推進しています。



九州大学伊都キャンパス

糸島市公式ホームページ

糸島市の情報を随時発信しています。



糸島市ふるさと応援寄付金サイト

海の幸・山の幸・クラフト作品など糸島の魅力が満載です！



新規入会者の紹介



不動産鑑定士 **宮地 俊輔** 大和不動産鑑定(株) 北九州支社

この度、福岡県不動産鑑定士協会に入会させて頂いた宮地俊輔と申します。
まずは簡単に自己紹介させていただきます。出身は道後温泉で有名な愛媛県です。事情があつて高校を中退したときに、何か手に職をつけようと宅建士を受けたのが不動産業との出会いでした。それから大学在学中に土地家屋調査士事務所でバイトをしておりましたが、もっと不動産のことが勉強したいと思い、不動産鑑定士を目指すため大和不動産鑑定(株)に入社し、実務修習を終えて現在に至ります。
転職前は北九州市に怖いイメージがありましたので不安でしたが、実際に来てみると優しい人が多く、食べ物は美味しく、自然に恵まれておりと素晴らしい環境で過ごすことができ、来てよかったと感じています。
趣味は温泉巡りでコロナウイルスが流行する前は合間をみつけて福岡県内の温泉に行っていました。また、サイクリングにもはまっており、小倉から門司や下関までツーリングしたりしています。
まだまだ未熟者ではありますが、不動産鑑定業を通して社会の発展に少しでも貢献できるように日々精進してまいります。今後、福岡県不動産鑑定士協会での活動に参加させて頂くことがあるかと思いますが、ご指導ご鞭撻のほど何卒よろしくお願い申し上げます。

新規入会者の紹介



不動産鑑定士 **百富 勝彦** (株)西日本シティ銀行 融資統括部

はじめまして、本年4月に入会させていただきました百富と申します。
私は大学卒業後、西日本銀行(現西日本シティ銀行)に入社し、以来本年の3月まで支店業務(福岡、北九州、大分等)に従事していました。4月に現職である当社の融資統括部不動産調査室に移動になり、職場での勤めもあり入会させていただきました。元来、不動産や建築に興味があり、専門家で希少な存在である不動産鑑定士になりたいと思うようになり勉強を始めました。平成26年に論文式試験に合格し、令和2年3月に不動産鑑定士登録を行いました。銀行業務を行いながらの試験、実務修習でしたので鑑定評価実務の経験はありませんが、自分の知識の無さから実務修習に3年を要し、結果的にある程度の経験を積むことが出来たと思っています。
当社では不動産鑑定評価業務を行っておらず、社内規定に則った不動産評価及び調査業務を行っています。業務においては社内規定の制約があり、鑑定評価目線とは違った判断で評価及び調査業務を行っています。実務修習で得た知識等は大変役立っています。
鑑定評価基準と社内規定との間の葛藤と日々戦っています。現状鑑定評価実務はできませんが、現職で経験を積みながら不動産に対する眼力を養い、地域社会や環境問題等に係る分野で役立てるよう努力していきたいと考えています。
会員皆様方のご指導ご鞭撻の程、よろしくお願い申し上げます。

新規入会者の紹介



不動産鑑定士 **有賀 裕之** 福銀不動産調査(株)

この度、福岡県不動産鑑定士協会に入会させて頂きました有賀裕之と申します。生まれも育ちも福岡で、今年37歳となります。(株)福岡銀行に勤めており、現在は福銀不動産調査(株)に出向しております。不動産鑑定士を目指したきっかけは、融資部に所属していた頃に鑑定評価書に触れる機会や、不動産鑑定士の方々に不動産マーケットについてヒアリングする機会が多々あり、「不動産鑑定士って頼もしい!」と思ったことがきっかけです。そのタイミングで行内の「不動産鑑定士トレーニー」が募集され、論文試験の難しさを十分認識せぬまま勢いで手を挙げてしまいました(今では良い思い出です)。福銀不動産調査(株)では、融資案件で担保徴求する不動産の評価を行うことが主な業務です。担保評価は、銀行の与信判断や決算に直結する非常に責任の重い仕事です。また融資案件はスピードが求められるため、日々時間とも戦っています。上記の仕事がメインですので鑑定評価書を作成する機会は限られていますが、機会がありましたら実務修習で学んだことを十分に活かして、適切な鑑定評価額を査定したいと思います。最後となりますが、士協会の皆様、協会活動でご一緒させて頂く際、ご迷惑をお掛けすることもあるかと思いますが、ご指導ご鞭撻のほど宜しくお願い申し上げます。

入会者の紹介



不動産鑑定士 **伊牟田 徹** 一般財団法人日本不動産研究所 九州支社

この度、福岡県不動産鑑定士協会に2度目の入会をさせていただいた、日本不動産研究所の伊牟田徹と申します。皆様、どうぞよろしくお願いいたします。
2度目と言いますのは、平成6年4月~平成11年3月までの5年間、当時の福岡支所に在籍しており、その後の熊本支所での勤務を経て今年3月に転職しましたので、約22年ぶりのカンバックということです。今回は分科会幹事を2年間担当しましたが、今回はなぜか九鑑連の監事を仰せつかっています。
昨年還暦を迎えまして、出身地である熊本で数年働いて後はのんびり暮らそうと思っていた矢先の転職命令でしたので、まさに晴天の霹靂でしたが、今は60歳からの単身赴任を少し楽しんでます。(緊急事態宣言等の期間がほとんどで飲みに行けないので少し。)
現在の福岡市は、人口160万人を超える大都会に変貌しており、浦島太郎状態にありますが、日々の業務を通じて少しずつ慣れていきたいと思っています。
趣味は長年やっているにも拘わらず、めったに100を切らないゴルフですが、もはや趣味というのはおこがましいんじゃないかと思ひ、なかなか公言できない状況です。今はキャンピングカーの紹介等を見て将来の夢を膨らませているのが楽しい今日この頃です。
これからいろんな事でお世話になるとは思いますが、何卒よろしくお願い申し上げます。

開業挨拶



在看ネットワークシステム(株)

不動産鑑定士 **坂下 庸平**

「舞台というものは、客席だけから観るものではなく、舞台の上でも見て欲しい。」
ある演出家で舞台俳優の方の言葉です。

「看る」とは、気を配り、見守るという意味、全てを惹きつけるような演出の真髄もそこにあるということでした。

そして、この「舞台」という言葉を「鑑定評価」に置き換えてみると、私は、「鑑定評価」を北九州市役所という「客席」から、観ていたような気がします。通算17年間の固定資産税課の経験はそのようなものと思います。

いま、新しい「鑑定評価」という世界に身をおき、不動産鑑定士として惹かれるような何か、その思いも求めています。そこでは、「鑑定評価」という舞台の上で、個々に気を配り、見守るという姿勢が大切なような気がします。

25年間の役所生活では、素晴らしい先輩や同僚と出会え、仕事を通して貴重な経験をさせていただきました。また、平成24基準年度と平成27基準年度では、評価替担当者として、福岡県不動産鑑定士協会の事務局や北九州支部の先生方ともご懇意にさせていただきました。本当に、ありがとうございました。

これからも、皆様方と一緒に、福岡県不動産鑑定士協会の一員として頑張っていきたいと思えます。

今後とも、どうぞよろしくお願いたします。

会員名簿

2021年10月1日時点
[希望者のみを掲載しています]

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
浅川 博範	くろめ不動産鑑定(株)	830-0017 久留米市日吉町 1-1-902 アーバンパレス久留米センターステージ	0942-32-4337
麻生 敏雄	大和総合補償(株)	810-0001 福岡市中央区天神 4-2-20 天神幸ビル 3F	092-739-0222
綾部 圭太	綾部不動産鑑定(株)	812-0013 福岡市博多区博多駅東 1-12-5 博多大島ビル 905	092-292-6461
荒川 保昇	(株)環境評価コンサルタント	810-0001 福岡市中央区天神 4-5-10 チサンマンション第2天神 311	092-761-7617
有賀 裕之	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
安東 清美	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013 福岡市博多区博多駅東 2-6-1 九勸筑紫通ビル 3F	092-441-5522
池田 昌修	合同会社 池田鑑定事務所	810-0041 福岡市中央区大名 2-4-30 西鉄赤坂ビル 7F	092-714-5715
石井 修	石井不動産鑑定士事務所	810-0073 福岡市中央区舞鶴 2-1-21	092-741-5006
石田美紀子	新日本総合鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名 2-10-2 シャンボール大名 B-201	092-741-0855
出雲 重成	出雲不動産鑑定士事務所(有)	812-0011 福岡市博多区博多駅前 2-19-17-506	092-432-1380
一村 貴	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
井手 江美	つくしのくに鑑定(株)	811-3219 福津市西福岡 3-12-11	0940-72-5100
井上 慶一	(株)さくらビジネスパートナーズ	810-0041 福岡市中央区大名 2-4-22 新日本ビル 5F	092-737-8500
井上 真輔	(株)みずほ不動産鑑定所	810-0073 福岡市中央区舞鶴 3-2-4 福岡舞鶴ビル 6F	092-738-6105
伊牟田 徹	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
岩城 雅俊	平和総合コンサルタント(株)	839-0862 久留米市野中町 914	0942-39-3311
岩隈 良弘	プラス不動産鑑定(有)	810-0041 福岡市中央区大名 2-1-43 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	811-1303 福岡市南区折立町 11-18 405号	092-558-3252
岩淵三千昭		802-0077 北九州市小倉北区馬借 1-1-17-701 KOKURA TOWER 7F	093-522-5091
上村 英輔	ハッピーハウス(株)	812-0018 福岡市博多区住吉 4-3-2 博多エイトビル 2F	092-483-0360
内田 信行	(株)九銀不動産鑑定所	810-0042 福岡市中央区赤坂 1-16-13 上ノ橋ビル 8F	092-751-5745
梅田 俊司	梅田不動産鑑定事務所	806-0047 北九州市八幡西区鷹ノ巣 1-15-5	093-641-8886

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
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
大川弘太郎	大川不動産鑑定事務所	北九州市小倉北区浅野1-1-1 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)	福岡市中央区大名2-4-38 チサンマンション天神Ⅲ-209	092-753-9680
大楠由美子	(株)九銀不動産鑑定所	福岡市中央区赤坂1-16-13 上ノ橋ビル8F	092-751-5745
大武 克己	大武不動産鑑定士事務所	北九州市八幡西区石坂1-17-10	093-614-2608
大塚 誠司	(有)アセット・インフィニティ	福岡市中央区西中洲10-4 ワコービル3F	092-738-8580
大塚 弘孝	大塚不動産鑑定士事務所	福岡市中央区舞鶴3-2-32 舞鶴ロイヤルビル3F	092-721-0033
大西 克則	飛翔鑑定(株)	福岡市中央区大名2-4-38 チサンマンション天神Ⅲ704号	092-718-7821
岡田 英吾	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
岡部 敦	おかべ税理士法人	福岡市博多区東光2-6-10 エアールートビル2F	092-433-8600
沖永 裕章	沖永不動産鑑定所	北九州市八幡西区萩原3-4-11	093-644-0808
小野 恭嗣	小野不動産鑑定	福岡市中央区大名1-9-7-202	092-292-3376
景平 良邦	(有)景平不動産鑑定	北九州市小倉北区清水4-1-30 石川ビル102	093-232-2315
片江 宏典	(株)プライム評価研究所	福岡市中央区大名2-4-30 西鉄赤坂ビル7F	092-735-3610
加藤 一生	(株)アプレイザル	北九州市八幡西区熊手3-3-12 丸善ビル3F	093-632-1854
金山 哲也	けやき不動産鑑定事務所	福岡市南区多賀2-4-10 野間カステリア705	092-408-7233
兼重 利彦	かねしげ不動産鑑定事務所	北九州市小倉南区高野3-7-11	093-981-8557
神谷 孝	神谷不動産鑑定士事務所	北九州市小倉南区企救丘1-29-23	093-964-2514
軽部 拓朗	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
川崎 一秀	川崎一秀不動産鑑定士事務所	大牟田市花園町38	0944-54-6719
川崎 健祐	(株)孝栄設計コンサルタント	福岡市南区井尻1-36-20	092-571-5292
川崎 耕二	筑後不動産鑑定	久留米市花畑2-16-14 フォーウィルズコート402	0942-80-7198
川崎 孝志	(株)孝栄設計コンサルタント	福岡市南区井尻1-36-20	092-571-5292
川村 勇人	(有)アセッツ鑑定	福岡市中央区天神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)	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	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	福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-0641
久保田 茂	(株)鑑定ソリューション福岡	福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
桑原 哲治	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-0641
小池 孝典	小池不動産鑑定事務所	福津市星ヶ丘28-10	0940-26-0662
香西 勝之	大和不動産鑑定(株)北九州支社	北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル7F	093-511-6931
小島 智典	(株)鑑定ソリューション福岡	福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
小林健一郎	(株)総研	福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470
権藤祐一郎	権藤税理士・不動産鑑定士事務所	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)	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	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)	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
坂下 庸平	在看ネットワークシステム(株)	北九州市八幡西区浅川1-25-1-1003	093-616-0104
佐々木 哲	佐々木不動産鑑定事務所	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)	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	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	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	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	福岡市早良区祖原14-13 ロマネスク西新201	092-845-4702
地頭所修一	あおば不動産研究所	福岡市東区青葉2-26-8	092-691-7679
篠田 正浩	(株)総研	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	福岡市西区橋本2-6-13	092-405-9003
柴田 知則	(株)iLand	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	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	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	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	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	福岡市西区愛宕浜2-1-9-908	092-407-8075
高木 俊二	ハッピーハウス(株)	福岡市博多区住吉4-3-2 博多エイトビル2F	092-483-0360
高木 亮一	(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
高田 卓巳	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
田口 浩二	九州不動産コンサルタント	福岡市中央区大名2-9-35 トウセン天神ビル6階	092-753-9971

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
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 高士	田中税理士・不動産鑑定士事務所	816-0941 大野城市東大利3-3-13	092-558-8518
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 顕	(株)旭鑑定補償	810-0012 福岡市中央区白金2-11-9 CR福岡ビル5F	092-534-1800
土橋 幸夫	アイ・ブレインズ	802-0077 北九州市小倉北区馬借1-5-18 ランドスペース馬借501	093-513-3850
堤 弘	堤不動産鑑定事務所	816-0941 大野城市東大利1-4-2 グレイスヴィラ東大利302	092-592-8631
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
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)パートナーワン	819-0006 福岡市西区姪浜南1-4-1-602 アリエス姪浜駅南	092-211-2634
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 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
西妻 安治	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
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
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

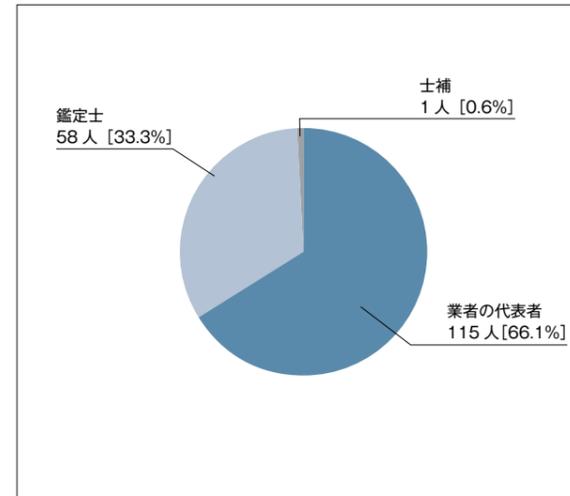
会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
波多野宏和	(株)アプレイザル	806-0028 北九州市八幡西区熊手3-3-12 丸善ビル3F	093-632-1854
花田 宏治	合同会社花田不動産鑑定士事務所	808-0137 北九州市若松区ひびきの南2-16-15	093-555-9635
早坂 剛雄	新日本総合鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名2-10-2 シャンボール大名B-201	092-741-0855
林田 光博	(株)孝栄設計コンサルタント	811-1302 福岡市南区井尻1-36-20	092-571-5292
原 博明	(株)毎長補償鑑定	810-0002 福岡市中央区西中洲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
姫野 哲次	(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
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	フジ総合補償鑑定(株)	830-0061 久留米市津福今町195-12	0942-38-0818
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 憲	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)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
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

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
松本 忠人	国土総合研究所	812-0044 福岡市博多区千代2-10-1	092-522-6308
的野 泰浩	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-0641
峰 祐介	(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
宮地 俊輔	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
三好 丈久	三好不動産鑑定事務所	802-0077 北九州市小倉北区馬借3-5-1-1105	093-551-9701
向野 高洋	(株)鑑定補償向野研究所	810-0041 福岡市中央区大名2-10-1 シャンボール大名A1102	092-739-5512
向野 昌邦	(株)鑑定補償向野研究所	810-0041 福岡市中央区大名2-10-1 シャンボール大名A1102	092-739-5512
村上 知子	村上知子不動産鑑定事務所	802-0005 北九州市小倉北区堺町1-2-16 十八銀行第一生命共同ビル2F	093-967-0435
百富 勝彦	(株)西日本シティ銀行融資統括部	814-0001 福岡市早良区百道浜2-2-22-3F	092-852-1966
森 幸太郎	(有)北九州不動産鑑定	807-0825 北九州市八幡西区折尾4-33-3	093-695-1225
諸岡 賢一	フジ総合補償鑑定(株)	830-0061 久留米市津福今町195-12	0942-38-0818
安木 徳男	(株)アプレイザル福岡	812-0011 福岡市博多区博多駅前4-14-20 ライオンズステーションプラザ博多201	092-481-1106
山内 英行	山内不動産鑑定士事務所	802-0014 北九州市小倉北区砂津1-3-18	093-541-0035
山内 浩幸	(有)アイ・アール不動産鑑定	814-0103 福岡市城南区鳥飼7-22-14	092-985-4975
山口 勝彦	(株)国際不動産鑑定所	812-0013 福岡市博多区博多駅東1-12-5 博多大島ビル403	092-483-3350
山崎 晃尚	山崎不動産鑑定事務所	810-0032 福岡市中央区輝国2-16-36	092-980-5338
山下 耕一	(株)アセットプランニング	811-0215 福岡市東区高美台3-20-10	092-606-8821
山下 洋生	福岡不動産鑑定(株)	810-0004 福岡市中央区渡辺通2-1-82 電気ビル北館	092-771-8451
山田 元則	(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
山本 壘	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
横山 裕	(株)不動産アドバイザー	819-0002 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	810-0001 福岡市中央区天神4-2-20 天神幸ビル3F	092-712-9112
吉崎 武雄	(株)総研	810-0001 福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470
吉田 博之	(有)エステート・プランニング	810-0004 福岡市中央区渡辺通5-6-18 コモダスパッソ天神1308	092-762-2077
吉田 正宇	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
吉田 稔	(株)第一鑑定リサーチ	810-0041 福岡市中央区大名2-2-50 大名DTビル6F	092-724-6566
渡辺 悟	桜坂鑑定(株)	810-0024 福岡市中央区桜坂3-8-1-402	092-791-1780
渡邊 弥恵	(株)総研	810-0001 福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470

協会の現在

2021年10月1日時点

■会員の内訳



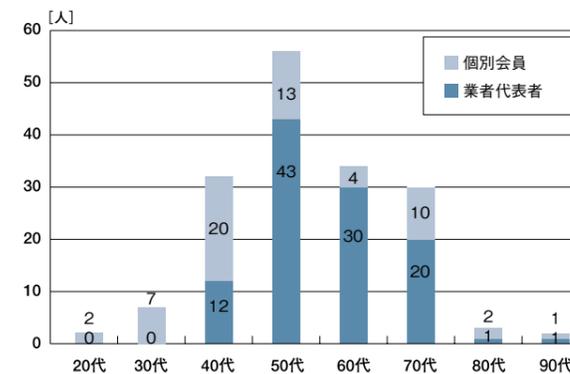
■会員の内訳

	人数	構成比
業者の代表者	115	66.1%
鑑定士	58	33.3%
士補	1	0.6%
計	174	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	7	7	4.2%
40代	12	20	32	19.3%
50代	43	13	56	33.7%
60代	30	4	34	20.5%
70代	20	10	30	18.1%
80代	1	2	3	1.8%
90代	1	1	2	1.2%
計	107	59	166	100.0%
平均	58歳			
最年少	26歳			
最高齢	91歳			

■全資格者の年齢別構成



編集後記

■いろいろと試行錯誤しながら、コロナ禍での広報活動。なかなかもどかしい中、うまく伝わる方法を模索中です。
【井手 江美】

■今回は座談会を担当しました。当日の活発で建設的で、華やかな雰囲気が伝わればよいと思っています。この座談会からのヒントを基に、次の活動に発展させたいと思っています。
【大楠 由美子】

■女性会長の座談会について、資格を取る経緯、これからの業界のこと非常に興味深かったです。鑑定業界も多様な人達にとって魅力的な業界になってほしいですね。
【軽部 拓朗】

■今回『鑑定ふくおか』の発刊を嬉しく思います。福智町、糸島市の「わがまちパンザイ」ご担当の皆様、お忙しい中、ありがとうございました。紙媒体が減退しつつある昨今ですが、紙でしか味わえない良さもあると信じています。
【俵谷 史】

■今号では、これからの共生社会を占う三士会の女性会長による対談や全国的に注目される福岡の地価動向を取り上げています。コロナ禍のなか対談にご協力いただいた各士会の会長様、地価動向の記事を寄稿していただいた会員の皆様、誠にありがとうございました。
【波多野 宏和】

■コロナによる自粛も1年半が経とうとしています。そんな中、『鑑定ふくおか』も無事に発行でき、非常に嬉しく思います。繰り返される緊急事態宣言の中、仕事のやり方や人との付き合い方も変化しつつありますが、リアル好きな私としては、昔のように皆で集まれる日が来るのを楽しみにしています。
【早坂 剛雄】

■コロナ禍もあって、本号にはあまり関わっておらず、恐縮です。このたび、十数年ぶりに広報委員をさせていただきます。新たな気持ちで頑張ります！
【横 由紀】

「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。

※コロナ禍により変更になる
場合があります。

- ◎ 毎月第1金曜日/ソラリアステージでの行政相談(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



「碧の景色」(福岡市博多湾)

撮影：扇 幸一郎

よりそい不動産鑑定(株)

志賀島からの帰りに、福岡市営渡船でほんやりと福岡の街を眺めると、
空と海面と建物の色が境目なく融け合い「水天一碧」の景色でした。

博多湾の波もゆっくりと穏やかで、コロナの前の静穏な福岡に思いをは
せて撮った一枚です。

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか[No.49]
2021年10月発行 【発行所】公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
〒812-0038 福岡市博多区祇園町1-40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：井手 江美
委員：大楠 由美子+軽部 拓朗+俵谷 史+波多野 宏和+
早坂 剛雄+横 由紀
【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 49

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