

Number

54

2024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6年[地価公示]  
福岡県下の地価動向の概要  
最近の地価動向

[特集]  
そうだ！不動産鑑定士に聞いてみよう  
不動産投資  
「REIT」について

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

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

<b>目次</b>			
ごあいさつ	副会長 <b>小野 恭嗣</b>		1
<b>令和6年 [地価公示] 福岡県下の地価動向の概要</b>			
■ 地価公示の総括	不動産鑑定士 <b>高田 卓巳</b>		2
■ 最近の地価動向			8
<b>特集</b> そうだ!不動産鑑定士に聞いてみよう			
<b>不動産投資 「REIT」について</b>	不動産鑑定士 <b>熊丸 拓</b>		26
<b>わがまちバンザイ</b>		66 大川市	30
		67 行橋市	32
<b>新規入会者の紹介 / 開業挨拶</b>			34
<b>会員名簿</b>			35
<b>協会の現在 / 編集後記</b>			43
<b>「不動産鑑定相談所」のご案内</b>			44
<b>PHOTO GALLERY</b>			巻末

**[表紙の写真]** 北九州市 合馬にて

日本一の竹林面積を誇り、良質なタケノコの産地として知られる北九州市小倉南区合馬。竹林は風に揺られギシギシと音をたて、笹の葉はサヤサヤと繊細な音を辺りに響かせている。竹林を抜けるとアジサイが輝いていた。アジサイは雨が似合うけれど、梅雨の晴れ間に見る新緑とのコントラストは、一層鮮やかですがすがしい。

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 **小野 恭嗣**

まだまだ、朝夕、冷え込む日もありますが、晴れの日には、風も暖かくなり、すがすがしい季節となりました。会員の皆様、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喜び申し上げます。

今年、年初から自然災害や事故が相次ぎ、元旦には石川県能登地方を震源とする最大震度7の地震が起き、3日には北九州市小倉北区魚町にある「鳥町食堂街」で火災が発生しました。改めて地震により亡くなられた方々のご冥福を謹んでお祈り申し上げ、地震により被災された方々、火災により被害を受けられた方々に心からお見舞いを申し上げますとともに、一刻も早い復旧復興をお祈り申し上げます。

さて、私ども執行部が昨年6月にスタートして1年近くが経とうとしています。2期目となる井上会長の下、理事12名、監事2名の執行部体制により会員及び事務局職員の協力を得ながら定款第3条の目的に沿った協会運営を執り行っております。

事業計画に基づいた「県民生活への寄与」・「公益法人としての社会的責任」・「不動産鑑定士の資質向上及び品位保持」の基本方針のもと、不動産鑑定士に対する社会的要請とその責任を全うできるよう、以下のような項目につき、執行部一丸となって邁進しております。

まず、不動産の鑑定評価に関する業務の進歩改善、調査研究、普及啓発等については、①社会のニーズに即応したテーマ等の研修会の充実、②年2回発表の不動産市況DI調査（直近では第18回令和6年2月発表）等の研究レポートの作成・発表、③多くの県民にご利用いただけるよう年2回の無料相談会の実施、④自然災害に備えた住家被害認定調査等の支援のための各自治体・会員向けの研修、更には、⑤資格10士業からなる福岡専門職団体連絡協議会のほか、福岡県空き家活用サポートセンター（イェカツ）等をはじめとするその他関係団体との連携、⑥県民及び外部向けの講演会等への会員の積極的派遣等に務めております。

次に持続可能で安定的な協会運営については、これまでの企画委員会、災害等対策委員会の業務を引き継いだ「企画・危機管理委員会」を創設し、中長期的な視

野に立った協会運営の在り方や危機管理の対応を行うとともに、リーガルサポートの導入等安定的で秩序ある協会運営に取り組んでおります。

さらには、会員の資質の向上及び品位の保持については、各種研修や講演会を通じた自己研鑽等によるインプット、アウトプットを後押しできるよう努めております。

このような取り組みを行うことによって、不動産鑑定士に対する社会的要請と責任及び当協会が果たすべき役割を担うことが可能になると思っておりますし、また、そうでなくてはならないと思っています。

一方で、各地域での人口減少が大きな社会問題になっているのと同様に、当協会においても、会員数は200名を超えた頃もありましたが、現在（令和6年3月1日）時点では171名となっています。また、不動産鑑定士試験受験者数におきましても他の多くの資格士業試験と同様に減少傾向となっています。会員の高齢化も進んでおり、会員減少による財務状況も、将来的には問題になりかねません。このような状況を踏まえると、次世代を担う不動産鑑定士を増やすことは急務であり、不動産鑑定士の更なる地位向上と知名度アップのために対外的な活動の機会や他士業との交流会、福岡専門職団体連絡協議会との更なる連携強化等を図っていくことが今後ますます重要になると考えます。

最近の相次ぐ自然災害やウクライナ等地政学的な紛争を一要因とした原材料等の物価の高騰、更には、人口減少に伴う課題等、以前とは状況が激変していく中で、不動産鑑定士に対する社会的要請と責任及び当協会が果たすべき役割を今以上に担うために、将来を見据えた取り組みを可能な限り行って参る所存でございますので、協会活動への皆様のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

最後になりますが、ご多忙のなかご寄稿いただきました執筆者の皆様、また本誌の企画・編集等に尽力いただいた広報委員会及び事務局の皆様には心より御礼申し上げます。発刊のご挨拶とさせていただきます。

## 令和6年「地価公示」

## 福岡県下の地価動向の概要

## 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からの+4.2%から+5.2%に上昇率拡大。10年連続の上昇となり、3年連続の上昇率拡大。金融緩和の継続で金余りの状況は続いており、マンション用地の奪い合いは依然として続き、富裕層が認める立地は一層高値となっているほか、まだ割安感残すエリアも地価上昇続く。一方、戸建住宅の着工戸数については、引き続き持家の着工戸数が振るわないが、建売の在庫が膨らんできており、好調であった分譲住宅の着工戸数も減少してきている。また、土地取引件数についても、前年比マイナスとなる市区町村が増加してきた。

## 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からの+8.0%から+9.6%に上昇率拡大。11年連続の上昇となり、3年連続の上昇率拡大。
- 戸建住宅地については、低金利と金融機関の積極的な融資姿勢は変わらず、地価や建築費の先高観が強まっていることも影響し、引き続き活況で割安感を残すエリアの地価上昇が続いている。さらに、富裕層の購買意欲を刺激する稀少性の高い土地についても地価上昇が続いている。
- 分譲マンション用地については、市内のマンション販売が依然として好調。デベロッパーは売りたいくても用地が仕入れられず用地不足が続いている。いくつか行われたマンション用地の入札では依然として非常に激しい競合が生じている。
- 市内の分譲マンションの販売は依然好調であるが、福岡都市圏全体を見渡すと価格が高すぎて売れ残りの物件も散見されるようになってきており、市内であっても、今後さらに高値で用地を取得して開発したマンションが本当に売れるのかどうかデベロッパーも不安になってきてい

る。誰もが認める優良立地と、値頃の物件が販売できる地価が割安にとどまっているエリアであれば今後まだまだ地価上昇が続く可能性が高いが、それ以外の割高感が出てきたエリアは、今後さらなる地価上昇は見込みづらくなってきており、一般的に活況であったマンション用地のマーケットについても二極化する可能性が出てきた。

## 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からの+0.8%から+1.2%に上昇率拡大。3年連続の上昇率拡大。人口減少続く北九州市のなかでも小倉北区は最も人口減少が少ない区である。市内では傾斜地勢の住宅地や街路条件の劣る住宅地の需要が低迷気味である一方で、利便性の高い小倉北区のマンション用地の需要は引き続き堅調。特に駅徒歩圏平坦地の人気が高く、モノレールの「香春口三萩野」駅、JR日豊本線の「南小倉」駅周辺の需要は堅調。また、小倉北区以外でも小倉通勤圏を中心とした地勢が穏やかな戸建住宅エリアに対する需要も安定的で、さらに、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、多くが上昇率拡大となっている。一方、傾斜地勢エリアや市街化調整区域内の土地の需要は引き続き低迷。
- 久留米市の平均変動率は昨年からの+1.5%から+2.1%に上昇率拡大。10年連続の上昇となり、3年連続の上昇率拡大。福岡市への通勤者が多い久留米市も福岡市同様、居住利便性の高いエリアでは戸建住宅地、マンション用地ともに引き続き地価上昇が続いている。市中心部の価格上昇や建築費の上昇で、割安な郊外に戸建住宅需要が向かい易くなっており、郊外部でも市街化調整区域内の土地等を除き、ほとんどの地点で地価上昇が続く。
- 大牟田市の平均変動率は昨年からの▲0.5%から▲0.1%で、

昨年の地価調査では下げ止まりとなったが、26年連続の下落。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依然としてマイナスの地点も残るが、地価上昇に転じた地点や下げ止まる地点が徐々に増加してきている。

## ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- その他地区について、平均変動率を昨年と比較すると、35地区（前年比-5地区）が上昇率拡大あるいは下落率縮小、8地区（前年比+6地区）が変化なし、4地区（前年比-1地区）が上昇率縮小あるいは下落率拡大となった。
- 古賀市の平均変動率は昨年からの+9.2%から+14.2%に上昇率大幅拡大。11年連続の上昇で、3年連続の上昇率拡大となり、県内で最も大きい上昇率となった。人口増加顕著な福岡都市圏内にあつて古賀市全体ではここ数年人口は伸び悩んでいる。一方で、古賀市内にはJR鹿児島本線の駅が3駅あり「博多」駅までのアクセスも比較的良好で、駅への交通利便性が相対的に高いエリアでは、人口増加が顕著となっていて、地価の

## 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からの+5.3%から+6.7%に上昇率拡大。9年連続の上昇となり、3年連続の上昇率拡大。商業地もやはりマンション用地需要に牽引され、多くの市町で上昇率拡大あるいは下落率縮小となっている。また、ここにきてホテルや飲食店ビルの取引やその開発用地の取引が活発化してきている。

## 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からの+10.6%から+12.6%に上昇率拡大。12年連続の上昇となり、3年連続の上昇率拡大。
- 「天神ビッグバン」等によるオフィスの大量供給を控え、オフィス賃貸市場の先行不透明感は増しているものの、金余りによってオフィスに対する需要は依然として旺盛であり、踊場を迎えていたオフィス一等地の地価も上昇率拡大。
- テナントがほとんど決まっていなかった新築大型ビルが高値で取引され、竣工時に全くテナントが決まっていなかったビルも、テナントが決まるとすぐに外資系不動産ファンドが高値で取得した。
- 三鬼商事の福岡ビジネスエリアのオフィス空室率につい

割安感が目立っている。

- 福岡市の平均変動率は昨年からの+6.5%から9.5%に上昇率拡大。福岡駅東土地区画整理事業や大型商業施設の開業を契機として人口増加が続いており、ここのところ県内トップの人口増加率が続き、令和2年の国勢調査では全国4位の人口増加率となった。福岡市のベッドタウンとして地価上昇が続いているが、ここ最近では割安感のある駅接近性が劣るエリアの地価上昇も顕著となってきており、これが上昇率を押し上げている。
- 久山町の平均変動率は昨年からの+2.6%から9.1%に上昇率大幅拡大。8年連続の上昇で、3年連続の上昇率拡大となり、県内で最も上昇率が拡大した。久山町には鉄道駅がなく、福岡市中心部へのアクセスはバス等が中心になる。したがって、これまで住宅需要は福岡都市圏内の他の市町と比較して力強さを欠いていたが、地価の相対的な割安感が目立ち始め、住宅ローンの融資環境も依然として良好なため、福岡都市圏で値頃な住宅を探す消費者の選択肢の一つとなりつつあり、特に、大型商業施設にも近い久山-1が大幅な地価上昇となったことが上昇率拡大に寄与。

ては5%程度で、新築ビルは40%を超える空室率となっている。それでも既存ビルの稼働は好調であり、新築ビルも賃料を下げれば速やかにテナントが決まるケースも多く、オフィス床需要が減退している状況ではない。

- オフィス賃貸市場の先行不透明感が続いていても、用地取得に前向きな需要者は依然として多く、その需要は割高感が出てきていた一等地から周辺部に向かう状況続く。旧来からのオフィス立地からやはずれ、これまではもっと安い賃料相場であったエリアやマンションが混在するエリアで、坪1万円台後半の賃料設定が可能と判断できるようなエリアに対するオフィス用地需要は依然として旺盛。
- 家賃の伸びしろがないと思われていた賃貸マンションであるが、用地の需要競合は引き続き激しく、建築費も高止まりで、家賃の上昇傾向がここにきて顕著となっている。福岡市にはこれまで東京のような高級賃貸マンションと呼べる物件がほとんどなかったが、「天神ビッグバン」等で最新のオフィスビルが供給され、外資系企業や県外企業を積極的に誘致するためには、それにふさわしい住宅の供給も必要という機運が高まっている。高級賃貸マンションであれば坪1万円を超える賃料の設定が可能で、そうした物件の立地にふさわしいエリア

の地価は一段高となっている。

- 百貨店売上好調が続いている。テナントに選ばれる都心型商業施設一等地に対する需要は依然として底堅い。「天神西通り」周辺では貸し手が賃料を容易に下げないため依然として空室が目立っているが、それでも優良物件ではこれまでの相場水準を上回る高額賃料でテナントが決まった事例も出ている。
- マンションの販売単価がこれだけ高騰してくると、階層によって販売単価に大きな幅を持たせられるタワー型のマンションでなければ分譲事業が難しくなっており、タワー型が計画しやすい商業地内のマンション用地需要は一層強くなっている。福岡市の高級マンション市場を牽引する積水ハウスは、中央区渡辺通2丁目の旧「タカラホテル」跡地で開発を進めている「グランドメゾン福岡The Central Luxe」（敷地約2,300㎡、延床約16,000㎡）の販売を令和5年11月末から開始。同社がフラッグシップと位置付ける同物件の反響は極めて大きい模様で、その販売スピードがどの程度となるかが、今後の高級マンション市場の販売動向を予測するバロメーターとなりそうである。
- ホテルの稼働率はコロナ禍前の水準までほぼ回復。ホテル開発を探る動き活発化しており、用地取引も顕在化している。
- 九州一の歓楽街中洲にも客足は戻り、大型店舗も含め出店需要は極めて旺盛であり、安定的なテナント需要が期待できる飲食店ビル用地に対する需要も上向いている。
- 郊外型商業施設用地については、業績好調企業や業態の新規出店意欲は依然として強い。また、物流機能が必要な事業所用地としての需要も旺盛で、こうした企業等に選ばれる立地の地価上昇は依然として続いている。
- 一方、ロードサイド店舗のテナントとなりうるスーパー・コンビニ・家電量販店・ドラッグストア・ホームセンターのうち、県内では、スーパー・コンビニ・ドラッグストアの販売額は前年同期比プラスが続いている。一方で、家電量販店とホームセンターの販売はふるわなくなっている。また、家具などの販売も同様で、これはあらゆる商品で行われている値上げの影響を受けて、生活必需品の販売額は増加しているものの、消費者の可処分所得はほとんど増加していないため、買い回り品への消費を抑制していることが予想される。

### 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+2.2%から+3.6%に

上昇率拡大。8年連続の上昇となり、3年連続の上昇率となった。利用が店舗ビルに限定されるエリアでも、依然として空室がみられるが、客足は戻っており新規出店も多くみられている。また、旧「コレット井筒屋」跡の「セントシティ」の業績も比較的堅調で、「小倉」駅前の賑わいはコロナ禍前の水準まで回復し、地価は上昇が拡大。北九州市ではこのところオフィスビルの新規供給がほとんどなく、最新設備のオフィスビルに対する潜在的な需要は高まっており、北九州市も再開発促進施策「コクラ・クロサキリビテーション」を立ち上げ、指定容積率の緩和も行われる予定であり、北九州市のオフィスマーケットの活性化が期待できる状況となっているため、オフィス適地の地価は上昇が拡大している。また、人口減少が顕著となっている北九州市にあって、小倉北区だけは都心回帰によって人口減少に歯止めがかかっている状態であり、その受け皿としてのマンション用地の地価も上昇が続いている。

- 久留米市の平均変動率は昨年の+3.8%から+4.9%に上昇率拡大。10年連続の上昇となり、3年連続の上昇率拡大。久留米市の商業地もマンション用地需要が堅調で、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福岡市の地価上昇に引上げられ地価は上昇した。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振るわない。一方で、久留米市中心部では飲食店等の出店が活発化している。
- 大牟田市の平均変動率は昨年の▲0.4%から▲0.2%となり、下落幅は縮小したものの29年連続の下落となった。大牟田市中心部では新規のオフィス・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福岡都市圏及びその周辺エリアの過熱ぶりとは異なり盛り上がりはほとんどない。ただし、継続6地点のうち、1地点が下落となったが他の地点は全て下げ止まりとなった。大牟田市は熊本県に工場建設中のTSMCから約40キロで、TSMC関連の企業進出が現実化しているため、住宅や商業に対する波及効果も期待できる状況になってきた。

### 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、27地区（前年比▲5地区）が上昇率拡大あるいは下落率縮小、9地区（前年比+6地区）が変化なし、4地区（前年比▲1地区）が上昇率縮小あるいは下落率拡大となった。
- 小郡市の平均変動率は昨年の+6.4%から+12.2%に

上昇率大幅拡大。5年連続の上昇となり、5年連続の上昇率拡大。県内で最も上昇率が拡大した。商業地は駅周辺商業地が1地点のみである。福岡都市圏のマンション用地需要の高まりを受けて、小郡市でもマンション用地の高値取引がみられるようになっている。

- 太宰府市の平均変動率は昨年の+6.3%から+11.7%に上昇率大幅拡大。10年連続の上昇となり、3年連続の上昇率拡大。商業地は2地点あるが1地点が太

## 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+6.6%から+7.4%に上昇率拡大。8年連続の上昇となり、3年連続の上昇率拡大。

### 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+14.3%から+14.2%に。11年連続の上昇となったが、上昇率わずかに縮小。
- 東区に7地点、博多区に3地点設定されている。上昇率が拡大しているが、東区の一部地点は投資採算性の観点から上昇率が若干縮小。ただし、市内では優良物流施設用地に対する旺盛な需要にほとんど変化はなく、マンションなどの他の用途との競合も発生して価格が落ち着く気配はない。
- 令和8年に佐賀県鳥栖市に移転が予定されていた博多区竹下3丁目「アサヒビール博多工場」（敷地約12万㎡）は、跡地活用に注目が集まっていたが、同社は建築費の高騰等を理由に移転時期を3年延期することを発表した。また、福岡市と市教育委員会は、アサヒビールに対して、小中学校用地の確保と、敷地内にある古墳の保存や工場南側の道路用地の確保を求めている。
- アイランドシティで開発中の物流施設について坪4,000円超える賃料となっている模様。

### 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+2.3%から+3.4%に上昇率拡大。6年連続の上昇となり、7年連続の上昇率拡大。久留米市の平均変動率は昨年の+3.2%から+4.6%に上昇率拡大。7年連続の上昇となり、3年連続の上昇率拡大。大牟田市の平均変動率は昨年の+1.9%から+3.8%に上昇率拡大。3年連続の上昇率拡大。

宰府天満宮参道沿いの店舗用地で、観光客数が回復し、ナショナルチェーンによるものも含め店舗需要が旺盛となっている。また、参道沿いだけでなく背後地でも古民家を活用した店舗や旅館開発が活発化しており、取引が多くみられるようになっている。もう1地点は県道112号沿いの地点で、店舗用地としてだけでなく配送機能が必要な事業所用地の需要も堅調で地価上昇が続いている。

- 新型コロナの影響で、福岡空港の貨物取扱量は新型コロナの影響で令和2年は前年比でほぼ半減した。令和3年、4年と増加傾向にあるものの、明らかに回復が遅れており、多くの荷主が代替輸送手段にシフトしてしまった可能性もある。
- 北九州空港については令和2年の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。令和3年はさらに前年の約1.7倍となり、福岡空港が新型コロナの影響により旅客便で運ぶ貨物が旅客便減便の影響を受けたが、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。ただし、令和4年は減少することとなった。これは、モーダルシフトが進み航空貨物の市場全体が縮小傾向にあることと、これまで航空貨物輸送量の急拡大をけん引した自動車関連貨物（自動車部品）と半導体関連貨物（製造装置・電子部品）の荷動きが、令和4年後半から令和5年にかけて失速・停滞した影響が大きい。
- 港湾貨物取扱量については、博多港は令和4年も令和2年とそれほど変わらない貨物量で回復が遅れているのに対し、北九州港は回復傾向が鮮明となっている。
- 令和4年10月、北九州市に本社を置く産業用ロボット大手の安川電機は、工場の中国依存を転換して、国内生産比率を引き上げるため、本社近くに2工場を新設すると発表。総投資額は500億円。
- 福岡県では今後少なくとも100万㎡の物流施設の新規供給が行われることから、賃貸市況の先行き不透明感増しており、賃料の上昇余地がなくなっているが、それでもデベロッパーの物流施設の開発意欲はほとんど衰えていない。

### ④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- その他、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（前年と同じ）が上昇率拡大あるいは下落率縮小、1地区（前年と同じ）が上昇率縮小あるいは下落率拡大となった。

- 福岡市に隣接し福岡空港にも近く、物流利便性が極めて高い志免町の平均変動率は昨年の+16.6%から+20.2%に上昇率拡大。7年連続の上昇となり、3年連続の上昇率拡大。
- 筑紫野市の平均変動率は昨年の+16.6%から+16.9%に上昇率若干拡大。7年連続の上昇となり、7年連続の上昇率拡大。福岡都市圏の最新物流施設の床不

足と、金余りによって、福岡都市圏では物流施設開発用地不足が依然続いている。また、投資用としてではなく自社事業所・工場建設のための中小流通業務用地需要も高まっていることから引き続き高い上昇率を維持している。

- 九州最大級の物流施設として令和5年7月に竣工した「メープルツリー筑紫野ロジスティクスセンター」はリーシングがやや難航している模様。高台にあってアクセス道路に勾配があることや、工場や物流施設の集積がほとんどなく単独立地となっている点がネックとなっている模様。

## 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	5.2 (4.2)	529 (505)	43 (44)	64 (84)	636 (633)
福岡市	9.6 (8.0)	196 (194)	0 (0)	0 (0)	196 (194)
北九州市	1.2 (0.8)	97 (94)	16 (9)	30 (40)	143 (143)
久留米市	2.1 (1.5)	30 (25)	5 (10)	1 (1)	36 (36)
大牟田市	▲0.1 (▲0.5)	8 (2)	6 (10)	8 (10)	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 (5.3)	221 (206)	16 (20)	15 (23)	252 (249)
福岡市	12.6 (10.6)	86 (85)	0 (1)	0 (0)	86 (86)
北九州市	3.6 (2.2)	69 (63)	2 (3)	3 (5)	74 (71)
久留米市	4.9 (3.8)	15 (13)	1 (3)	0 (0)	16 (16)
大牟田市	▲0.2 (▲0.4)	0 (0)	5 (2)	1 (5)	6 (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	8.1 (6.6)	38 (37)	0 (0)	0 (0)	38 (37)
福岡市	15.4 (14.3)	10 (9)	0 (0)	0 (0)	10 (9)
北九州市	3.4 (2.3)	15 (15)	0 (0)	0 (0)	15 (15)
久留米市	4.6 (3.2)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
大牟田市	3.8 (1.9)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)

※( )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	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区大濠 1丁目13区133番	1,140,000円/㎡	+17.5% (+11.5%)	市内のマンション販売好調。販売価格の上昇が続いている。当該標準地は大濠地区でも高くても欲しいと富裕層が思う一等地で、販売価格の更なる上昇も見込み易く、地価の上昇は大幅に拡大した。
	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区天神 1丁目96番1外	11,800,000円/㎡	+4.4% (+2.7%)	オフィス賃貸市況に陰りがみられ、賃料の下落も想定される状況となってきているが、オフィス取引は非常に過熱しており、オフィス一等地については取引利回りの低下傾向を反映し、地価は上昇傾向が続く。
又は 上昇率 1位 下落率 最小	住宅地 福岡博多-7	福岡市博多区麦野 3丁目5番3	195,000円/㎡	+19.6% (+17.3%)	マンション用地の需要競合激しく、引き続き割安にとどまっているエリアに対する需要が旺盛なため。
	商業地 福岡博多5-12	福岡市博多区竹丘町 2丁目10番	405,000円/㎡	+21.6% (+14.0%)	西鉄「桜並木」駅開業が予定されていることと、引き続き割安にとどまっているエリアのマンション用地需要が旺盛なため。
下落率 1位	住宅地 北九州八幡東-7	北九州市八幡東区 藤見町10番83	20,400円/㎡	▲2.9% (▲3.7%)	傾斜地勢の住宅地では需要の減退傾向が続いている。
	商業地 豊前5-1	豊前市大字八屋 2583番9	35,600円/㎡	▲2.5% (▲2.4%)	標準地周辺の中心でもあったスーパーが撤退したことで、商業エリアとしての衰退傾向が続いている。

### (2) 県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央-2	同上	1,140,000円/㎡	+17.5% (+11.5%)	同上
	商業地 福岡中央5-9	同上	11,800,000円/㎡	+4.4% (+2.7%)	同上
又は 上昇率 1位 下落率 最小	住宅地 福岡博多-7	福岡市博多区麦野 3丁目5番3	195,000円/㎡	+19.6% (+17.3%)	同上
	商業地 福岡博多5-12	福岡市博多区竹丘町 2丁目10番	405,000円/㎡	+21.6% (+14.0%)	同上

### (3) 県庁所在地以外の政令市について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 北九州戸畑-1	北九州市戸畑区天籟寺 1丁目69番外	112,000円/㎡	+6.5% (+3.9%)	優良住宅地の需要は堅調
	商業地 北九州小倉北5-301	北九州市小倉北区 京町2丁目261番1外	1,100,000円/㎡	+6.5% (—)	北九州市ではオフィスの新規供給がほとんどなく、最新設備のオフィスに対するニーズは高まっており、駅前のオフィス用地に対する需要は底堅い。
又は 上昇率 1位 下落率 最小	住宅地 北九州小倉北-9	北九州市小倉北区 中井4丁目5番22	109,000円/㎡	+12.4% (+6.6%)	都心部への接近性や居住利便施設の充実したエリアのマンション用地に対する需要が堅調。
	商業地 北九州小倉北5-11	北九州市小倉北区 米町1丁目107番4	608,000円/㎡	+14.5% (+5.1%)	北九州市ではオフィスの新規供給がほとんどなく、最新設備のオフィスに対するニーズは高まっているほか、マンション用地としての需要も期待できる状況。

※変動率の下限( )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 [R6]▲0.3% [R5]▲0.1%

- 住宅地全体の変動率は、わずかながら下落傾向が続いています。
- 門司駅前从小倉方面の大里地区における住宅地需要は根強く、条件の良い土地の価格は上昇傾向にあります。一方、交通接近条件に劣る門司港地区や郊外地区の住宅地は下落傾向が続いており、特に街路条件や地勢の劣る地域では下落幅が大きくなっています。

【商業地】平均変動率 [R6]2.0% [R5]1.5%

- 商業地全体の変動率は、緩やかな上昇傾向が続いています。
- 門司駅前の商業中心地区では、繁華性の低下から店舗需要は減少しているものの、賃貸マンションなど住宅用地としての需要が堅調です。門司港レトロ地区では、新型コロナにより減少した観光客数が7割程度まで回復してきており、今後、土地需要の回復が見込まれます。

### 若松区

【住宅地】平均変動率 [R6]0.4% [R5]▲0.1%

- 旧来からの市街地である東部の住宅地域は、若戸大橋・若戸トンネル無料化による戸畑等高価格水準地域からの需要も見られ、平坦地及びその周辺は堅調な需要が認められますが、高塔山麓等の傾斜地域では、市街化調整区域変更可能性リスク、がけ条例適用リスク等もあり、需要減退が著しいです。西部の住宅地域は、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、周囲に利便施設も増え、需要が概ね堅調で、取引価格も上昇しています。

【商業地】平均変動率 [R6]0.2% [R5]0.3%

- 東部では、サンリブ若松店を核店舗に、本町アーケード街が中心商業地域を形成していますが、背後人口の減少等により、空き店舗が多数見られます。ただし、アパート等の需要があり、地価は概ね堅調です。西部では複数の大規模小売店舗が立地していますが、特に学研都市では背後人口の増加等により、幹線道路沿い大規模店の収益性向上が期待され、貸地が中心であるものの商業用地需要は堅調です。

### 戸畑区

【住宅地】平均変動率 [R6]2.9% [R5]1.7%

- 戸畑区は区域のおよそ半分が工業用地として利用されており、区内の平坦部にあって画地整然とした住環境の良好な地域では大規模な開発は見られませんが、大手ハウスメーカー等が小規模な住宅地を分譲しています。なかでも、人気のある浅生地区や沢見地区等の平坦地の住環境の良い住宅地や有名私立校近くの一枝地区などでは供給が少なく、高値での取引も散見されます。一方、区西部の丸町、高峰、大谷等の高台の傾斜地では住宅需要が乏しく、依然として下落傾向が続いており、住宅地としての価格の二極化が鮮明となっています。そのほか、中本町や夜宮地区で分譲マンションの建設が進められています。

【商業地】平均変動率 [R6]2.8% [R5]1.5%

- 戸畑区の商業地については、多様な用途に対応できるJR戸畑駅周辺や小芝、天神地区等の幹線道路沿いの地域を中心に需要は堅調で地価上昇を牽引しています。一方、アーケード商店街や古くからの市場形態の商業地では後継者不足やアーケード商店街特有の要因等から空き店舗が多くなっています。また、最近では、マンション建設用の纏まった土地の不足から駐車場を転用するケースもあり、今後、商業地の駐車場不足が懸念され、その動向が注視されます。

### 小倉北区

【住宅地】平均変動率 [R6]1.9% [R5]1.3%

- 北九州市全般では人口減少や高齢化が続いているものの、小倉北区においてはほぼ横ばいの人口で、高齢化率も現状を維持しており、都心回帰の流入がみられています。
- 小倉北区の住宅地では、駅から徒歩圏の地域で平坦地の人気が高く、特にモノレールの「香春口三萩野」駅、JR日豊本線の「南小倉」駅周辺などに存する住宅地の需要が特に高いです。

【商業地】平均変動率 [R6]5.3% [R5]3.2%

- 小倉中心部のアーケード街では、コロナ明け以降、新規の飲食店の出店等も見られ、徐々に回復基調にあります。
- 小倉駅前では、商業施設の集客力が増しているほか、小倉リビテーション事業のITビルが起工しました。(令和6年6月竣工予定)
- 都心商業地で続くマンション分譲については、好調に推移しており、今後もマンション適地が売りに出されれば高値取引の可能性がります。

### 小倉南区

【住宅地】平均変動率 [R6]0.7% [R5]0.8%

- 区内、鉄道沿線等利便性が良好な地域及び新興住宅団地に安定的な需要が認められ、地価は緩やかな上昇基調にあります。
- 一方、外延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 [R6]3.5% [R5]1.4%

- スーパーを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、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」、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おり、下曽根地区では「サニーサイドモール」が売買されました。

### 八幡東区

【住宅地】平均変動率 [R6]0.7% [R5]▲0.1%

- 八幡東区の住宅地の地価動向は、地勢や街路条件などの地域性による2極化・個別化傾向が明確化しています。山麓部などの利便性が低い傾斜地勢の住宅地については、空き家が比較的多く見られ、供給に見合う需要に乏しい状況が継続しており、総じて地価の下落に歯止めがかかっていないようです。一方で、生活利便性良好な平坦部の住宅地への需要は概ね堅調であり、相場を超えた高値の取引も見られます。特に中心市街地外縁の優良住宅地の人気は高く、地価の上昇率は拡大傾向にあります。こうした中、令和6年地価公示の平均変動率は、前年の下落(▲0.1%)から上昇傾向(0.7%)へと転じました。

【商業地】平均変動率 [R6]5.5% [R5]3.0%

- 八幡東区の商業地の地価動向については、商況や土地利用度などの優劣による多様化傾向が徐々に進展しています。中心市街地や幹線道路沿線、大型商業施設周辺などでは、マンション素地の取引などで比較的高値の取引も見られ、不動産市況は概ね活況を呈しつつあります。一方、旧来からの近隣商業地域などの取引は、膠着気味な商況を背景に低調傾向であり、地価はマンション適地や戸建住宅移行地を除いて弱含み気味に推移しているようです。全体としては、同区商業地の地価はマンション需要が下支えている側面があると思われます。こうした中、令和6年地価公示平均変動率の上昇幅は前年に比し拡大しました。

### 八幡西区

【住宅地】平均変動率 [R6]2.3% [R5]1.8%

- 住宅地の地価動向は、地勢条件や利便性等による地域異が見られますが、総じて地価上昇が強まりつつあります。特に平坦部に位置し、住環境や生活利便性が良好な住宅地は戸建・マンション用地ともに需要が堅調で、高値取引が散見されます。また、やや郊外部の戸建住宅団地など中品等の住宅地需要も堅調で、地価は上昇基調で安定的に推移しています。その一方で、地勢・街路条件が劣る傾斜地や郊外の市街化調整区域内での取引は依然として少ないものの、地価は下げ止まりの傾向がみられます。

【商業地】平均変動率 [R6]3.6% [R5]2.5%

- 商業地の地価動向は、立地性の優劣による二極化・個別化傾向が進み、特にJR黒崎駅周辺の商業地域では値頃感・利便性がマンション用地需要を喚起して、地価上昇が顕著となっています(JR「折尾」・「陣原」駅周辺や、筑豊電鉄「穴生」駅周辺も概ね同様の傾向にあります)。また、黒崎地区では既存の店舗ビルにおいても利回りを重視した高値取引が散見されます。幹線沿道ではロードサイド型店舗用地の需要も堅調で、一部では高値取引も見られ市況は良好と判断されます。その一方で、郊外部の旧来からの近隣商業地域等の取引は低調で、地価はマンション適地や戸建住宅移行地を除いて、弱含み基調と思われます。

### 東区

【住宅地】平均変動率 [R6]8.6% [R5]7.4%

- 全ての地点において地価は上昇し、上昇率は多くの地点でR5年地価公示に比べ拡大しました。
- 特に、区北西部(三苫、奈多、西戸崎エリア)では、新規分譲や建売分譲の販売価格が上昇していること、これまで他のエリアと比較してやや割安感があったことなどから、高い上昇率を示しています。
- また、区内各所でマンションの新規開発は続いており、マンション用地需要は依然として強いため、10%台の上昇を示している地点が多くなっています。
- 箱崎、宮松地区では、九大跡地開発の事業者決定が目前に迫っており(令和6年1月時点)、開発への期待感が高まっていることから、昨年が続いて10%を超えるような上昇となりました。

【商業地】平均変動率 [R6]12.6% [R5]11.7%

- 香椎・千早地区では、商業店舗の進出が続いており、昨年同様、年率10%を超える地価上昇が続いています。また、マンション開発

## 最近の地価動向

の勢いも衰えず、引き続き商業地需要は高い状態が続いています。

- 路線商業地域でも、土地需要は堅調に推移しており、マンション立地としての適性もあるエリアでは、需要の競合も生じ、地価は上昇を続けています。
- 箱崎地区については、住宅地と同様に、九大跡地開発への期待感の高まっており、これまでより一段と地価上昇幅が拡大しました。

## 博多区

【住宅地】平均変動率 [R6]14.8% [R5]12.9%

- 博多区の人口は約25.9万人(令和5年10月現在)で、5年前に比べ9.2%増加しました。また、高齢化率は16.4%と県全体(27.6%)に比べて低く、生産年齢人口の割合が高いため、個人の住宅需要は堅調です。
- 新築マンションは区内全域で引き続き活発な供給が行われましたが、令和5年末の完成在庫は0戸と、良く売れています。「ららぽーと」周辺で多数の供給が行われたため、令和4年の「竹下」駅の乗車人員はコロナ禍前の平成30年～令和元年よりも増加しています。
- 「竹下」駅周辺ではアサヒビール博多工場が鳥栖市への移転を発表していましたが、令和5年11月、新工場の設備投資額高騰により当初予定していた令和8年から3年をめどに延期することとなりました。
- 西鉄天神大牟田線は「雑餉隈」～「下大利」間が高架化され、令和6年3月には新駅「桜並木」駅が開業予定で、これらの駅周辺にも分譲マンション用地需要が波及し、大幅な地価上昇を示す地点も見られました。
- 都心接近性に優れるエリアの賃貸マンション用地は需要が競合し、地価上昇が続いています。

【商業地】平均変動率 [R6]13.8% [R5]11.8%

- 福岡市の政策「博多コネクティッド」第2号案件の「福岡東総合庁舎敷地有効活用事業」が進行中(「コネクスクエア博多」として令和6年3月竣工予定)で、「博多」駅周辺で開発が進んでいます。
- 三鬼商事(株)の最新オフィスビル市況によると、令和5年12月のオフィス空室率は博多駅前地区で4.07%、博多駅東・駅南地区で4.93%、祇園・呉服町地区で7.38%となっています。令和5年下期は新規供給が少なかったことから、足元では空室はやや減少傾向にありますが、都心部では今後もオフィスの大量供給が予定されていることから、今後空室率は上昇していく見込みです。しかし、このような状況の中でもオフィスビルに対する需要は旺盛であり、オフィスビルやオフィス開発用地の高額取引も散見されました。
- 主なオフィス開発計画としては「(仮称)博多駅前三丁目プロジェクト」(令和7年6月竣工予定)、「(仮称)西日本シティ銀行本店本館建替えプロジェクト」(令和8年1月竣工予定)、「博多駅空中都市プロジェクト」(令和10年竣工予定)などがあります。
- 令和5年5月、新型コロナウイルス感染症が5類に引き下げられ、行動制限がなくなったことに加え、インバウンドも急激に回復したことにより、ホテルの稼働率、客室単価は上昇しており、ホテルの取引、開発の動きも活発化しつつあります。
- 博多区北部や博多駅南地区など、地価に割安感が残るエリアについては、賃貸マンション用地やコンパクト分譲マンション用地の取得競争が過熱しており、地価は引き続き大幅な上昇となりました。

## 中央区

【住宅地】平均変動率 [R6]11.3% [R5]10.4%

- 継続地点は22地点です。前回上昇率より今回上昇率が拡大した地点が16地点、縮小した地点が6地点です。令和6年は利上げ観測もありますが、それを懸念しては不動産業者は土地が仕入れられないほど市場は過熱しています。
- \*高価格帯 5地点(概ね600千円/㎡以上)…平均変動率+15.5%  
大濠公園や浄水通りなど福岡市を代表する高級住宅地の地価上昇が顕著で、5地点とも上昇率が拡大しました(大濠、草香江、赤坂、薬院)。
- \*中価格帯 12地点(概ね300～600千円/㎡)…平均変動率10.9%  
分譲マンションは、高価格帯の物件が増加していることもあり、中央区の平均坪単価は3,000千円を超えましたが、販売状況は良好で、いまのところ土地価格や建築費のコストアップを分譲価格に転嫁できているようです。既存の分譲マンション適地の上昇率が高いです(赤坂、荒戸、平尾、警固)。また、地下鉄空港線、西鉄天神大牟田線沿いとしては割安であったエリアの上昇率も高いです(地行、大宮)。  
ただし、ここ1年で建築費は10%程度上昇しており、新築賃貸マンションは高額な家賃設定が必要ですが、竣工時期が繁忙期(1～3月)以外となった場合は、かなりの空室を抱えて竣工するケースも散見されます。
- \*低価格帯 5地点(300千円/㎡未満)…平均変動率8.2%  
これまで割安感のあった駅接近やや劣る戸建住宅地の地価が一段と上昇しています。総額を抑えたミニ開発分譲地の売れ行きは順調ですが、購入者の予算はシビアなため高額物件は売れにくいようです。

【商業地】平均変動率 [R6]13.2% [R5]10.8%

- 継続地点は27地点です。前回上昇率より今回上昇率が拡大した地点が25地点、縮小した地点が2地点です。
- \*高価格帯 3地点(4,000千円/㎡以上)…平均変動率4.2%

オフィス賃料は30～32千円/坪でピークアウトしており、最も賃料水準が高い明治通り周辺の地価はいったん横這いとなりましたが、大口投資法人等の取得意欲は強く、利回りが低下し2年前から再び地価上昇に転じています(天神)。また、ミーナ天神のリニューアルオープンで北天神も顧客流動性が高まっています。

ただし、令和5年7月に日銀が長短金利操作(YCC)の運用柔軟化を決定しましたので、これまで低下基調で推移したキャップレートも、今後はベース金利の上昇に合わせて反転する可能性もあります。

\*中価格帯 23地点(500～4,000千円/㎡以下)

都心部の幹線沿いの商業地域では中古オフィスビルが低い利回りで見逃されています。都心周辺エリアでも地価上昇率が強まりました(舞鶴、大手門、春吉、薬院、渡辺通)。都心部のまとまった土地(200坪以上)は入札で売却されることが増え、資料請求30社、入札10社というケースもあります。

\*低価格帯 1地点(500千円/㎡未満)…平均変動率9.8%

中央区は比較的利便性に優れる地域が多いため、近隣型の商業地域でもアパート、賃貸マンションの建設の影響を受け、地価は上昇傾向にあります(小笹)。

## 南区

【住宅地】平均変動率 [R6]8.5% [R5]7.2%

- 全地点(31地点、1地点2年目評価地点)が上昇しています。このうち、上昇幅が拡大した地点が23地点(前回23地点)、昨年と同等の上昇幅となった地点が2地点(前回3地点)、上昇幅が縮小した地点が昨年同様5地点です。上昇幅が拡大した地点数は同数、昨年と同等の上昇幅となった地点数は減少しています。

①高品等の戸建住宅地域(福岡南-24,-26)

南-24は年率17%台と大幅上昇、南-26も年率9%台と高い上昇率を示しています。

②西鉄沿線で駅から近い共同住宅地域(福岡南-1,-6,-7,-17,-28)

利便性の高いエリアで需要は旺盛であることから、南区住宅地のなかでも上昇率は相対的に高位となっています。当エリアも年率10～14%前後で推移しています(南-17は年率7%台)。

③駅徒歩圏内の価格中位の戸建住宅地域(福岡南-4,-5,-11,-14,-18,-20,-22,-23,-27,-32)

市場供給量が限定的であり依然売手市場で、地価は強含みで推移しています。概ね年率4～8%で推移していますが、大橋、塩原、井尻エリアなど9～11%程度と高い上昇率を示している地点も確認できます。

④駅からやや離れた価格中位の戸建住宅地域(福岡南-2,-8,-9,-10,-13,-19,-21,-25,-29,-30)

概ね上昇率は拡大傾向にあります。エリアにより上昇率は濃淡がありますが、福岡南-19(若久6丁目)、野多目については昨年同様年率9～10%程度の地点も見受けられるなど、上昇傾向が続いています。なお、ららぽーと福岡に近接する福岡南-9(井尻2丁目)では昨年同様年率13%の高い変動率を示しています。

⑤郊外の価格低位の戸建住宅地域(福岡南-3,-12,-15,-16,-31)

需要者は一次取得者層・地縁者等が中心です。上記エリアと比較すると需要は弱いものの、老司エリアなど割安感のある地点については、昨年同様高い上昇率を示している地点も見られます。

【商業地】平均変動率 [R6]8.6% [R5]7.3%

- 全地点(11地点)いずれも上昇しており、上昇幅が拡大した地点が10地点(前回9地点)、昨年と同等の上昇幅となった地点が0地点(前回0地点)、上昇幅が縮小した地点が1地点(前回2地点)です。

①西鉄駅前の価格高位の普通商業地域(福岡南5-3,5-5)

安定的なキャッシュフローが見込めるマンション適地は選好高く需要も旺盛であり、その傾向は新型コロナウイルス感染症の5類感染症移行以降も継続しています。年率8～9%前半で推移しています。

②西鉄沿線で駅から徒歩圏内の商業地域(福岡南5-1,5-2,5-6,5-7,5-10,5-11)

①同様、マンション適地の需要は底堅く推移しています。市場供給量が限定的であることから、割安感のある地点では昨年同様年率10%程度と高い上昇率を示している地点も見受けられます。

③郊外の近隣商業地域(福岡南5-4,5-8,5-9)

上昇率は福岡南5-4,5-8については年率3～4%前後と①②と比較して低位であるものの、郊外商業地の需要の高まり、背後住宅地の地価上昇の影響も受け、地価は前年と概ね同程度の上昇率で推移していますが、福岡南5-9については年率9%程度と上昇幅が拡大しています。

## 西区

【住宅地】平均変動率 [R6]8.4% [R5]6.4%

①地下鉄空港線「姪浜駅・室見」駅、筑肥線「下山門」から徒歩圏内に位置する利便性が高い住宅地域

②比較的高所得者層が多く居住し、良好な居住環境が形成されている愛宕浜地区の住宅地域

## 最近の地価動向

③子育て世帯に人気のある西都・今宿西地区等の住宅地域を中心に、地価は上昇傾向で推移しています。また、これらの反映として西区郊外の住宅地域においても、地価は上昇傾向で推移しています。

【商業地】平均変動率 [R6]11.8% [R5]9.7%

- 姪浜市街地中心部及びその周辺において、背後人口の充実により、中心部の「姪浜」駅界隈や主要幹線沿いにおける商業地の客足・繁華性共に増加してきています。
- 加えて、姪浜駅前地区において、新型コロナウイルス感染症が5類に移行したこともあり、以前よりも人通りも増え、賃貸マンション・賃貸オフィスビル等の投資物件に対する需要は堅調に推移しています。供給が少なく、場所的に出物が少なく、土地活用が見込める商業地においては、地価の上昇幅が大きく拡大しています。
- また主要幹線沿いの沿道施設等についても、地価は上昇していいいます。

## 城南区

【住宅地】平均変動率 [R6]8.3% [R5]6.5%

- 住宅地は17地点あり、全地点で上昇しています。その中でも、上昇幅が拡大した地点が15地点あり、地価上昇幅の拡大傾向は続いており、区全体として住宅需要は堅調に推移しています。
- 当区北部の地下鉄「別府」駅周辺の住宅地は、需要が高く、9～12%の地価上昇が見られます。
- 当区南部の地下鉄駅周辺の住宅地は、令和6年3月の地下鉄七隈線の博多駅への延伸に伴って、戸建住宅などの需要は堅調に推移しており、地下上昇率も8～10%程度の地点も見られます。
- 外環状道路以南の住宅地においても、上記の交通利便性に優る地域の地価上昇の影響を受けて、住宅需要は堅調で、地価上昇率も5～9%と高い水準で推移しています。

【商業地】平均変動率 [R6]13.3% [R5]11.8%

- 商業地は2地点あり、共に地価は昨年の上昇率を上回り、更に2地点ともに上昇幅が10%を超えるなど、高い上昇率で推移しています。
- 区内の商業地は、地下鉄各駅の周辺や幹線道路沿いに形成され、店舗、店舗兼共同住宅等商住混在の商業地域となっています。
- 地下鉄「別府」駅周辺の商業地の需要は特に堅調で、商業利用のほか、画地規模の大きい土地では、分譲マンション用地や店舗兼共同住宅用地としても需要が旺盛で、15.7%の高い上昇率となっています。更地としての取引は少なかったものの、既存の共同住宅等の収益物件の高水準での取引が見られました。

## 早良区

【住宅地】平均変動率 [R6]9.7% [R5]7.6%

- 住宅地44地点の全てで地価は上昇しており、うち40地点は前年より地価上昇率が拡大しました。
- 地下鉄空港線沿線では、分譲マンション素地及び戸建住宅地需要が堅調であり、一方で供給が限定的であることから地価上昇が続いています。戸建住宅地については、画地規模の小さなミニ開発による供給も地価上昇の一因となっています。マンション適地となる5地点については、前年の上昇率平均7.5%が11.1%となっています。
- 地下鉄七隈線沿線は延伸による交通利便性の向上もあり、地価は上昇傾向で推移しています。駅から徒歩圏内の内野、早良においても割安感から戸建住宅地取引が増加しており、上昇率は10%前後と前年より大きく拡大しています。

【商業地】平均変動率 [R6]12.7% [R5]10.3%

- 商業地は全9地点で前年より地価上昇率が拡大しました。
- 中心商業地域の不動産需要は、投資需要・出店需要は総じて安定しています。また、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、土地の需要が超過状態となっており、地価の上昇局面が続いています。
- 郊外路線商業地域においては、店舗用地需要が回復傾向にあり、業種や事業者によっては依然として弱含みが残っているものの、地価の上昇傾向は続いています。

## 大牟田市

【住宅地】平均変動率 [R6]▲0.1% [R5]▲0.5%

- 住宅地の地価は、全22地点のうち、8地点で上昇(前年2地点)、6地点で横ばい(前年10地点)、8地点で下落(前年10地点)となりました。前年に比べると上昇地点が多くなっており、また、下落地点の下落幅も縮小傾向にあります。
- 人口減少、高齢化の進行により実需要が依然弱いものの、利便性・快適性に優る地域では高値取引も散見し回復基調は継続しています。一方、街路条件や地勢等の環境条件に劣る既成住宅地域では未だ下落基調が続いており、地価の二極化が認められます。

【商業地】平均変動率 [R6]▲0.2% [R5]▲0.4%

- 商業地の地価は、全8地点(うち1地点は隔年評価)のうち新栄町駅前の旧来からの商業地の地点が引き続き下落を示したほかは、残る6地点で横這いとなりました。横這い地点はいずれも幹線道路沿いの公示地ですが、幹線道路沿いの取引価格は、近年、高値取引も見受けられるようになってきています。
- 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大型店舗内での出店や路線商業地など限定的なため、中心市街地では下落が続いています。その結果、近傍住宅地との価格差が僅かな標準地も見られ、収益力低下が懸念されます。

## 久留米市

【住宅地】平均変動率 [R6]2.1% [R5]1.5%

- 住宅地は全般的な地価上昇傾向にあります。但し、物価高、建築費高騰等を受け、土地需要は割安な郊外エリアに流れている傾向にあり、郊外に新規分譲地開発が多く見られます。
- 最寄駅徒歩圏おける住宅需要の高いエリア(城南町、篠山町、櫛原町等)については、地価上昇、建築費高騰等を受けて引き合いが鈍化している状況となっています。
- 豪雨による浸水エリア及び甚大な被害が生じた田主丸町竹野地区及び周辺エリア(耳納連山麓の住宅地)は需要が弱含みで、地価下落する地点も認められます。

【商業地】平均変動率 [R6]4.9% [R5]3.8%

- 商業地については、商店街、歓楽街の空室率はこのコロナの収束に伴う支援金等の打ち切りにより上昇しましたが、地元経営者による当該空室への出店意欲は旺盛で、市況は改善しているものと推測されます。
- 郊外路線型商業地は、新型コロナウイルスの収束と共に地価上昇傾向にあります。
- 各行政機関による浸水対策事業が進んでいるものの、想定以上の豪雨により今年も浸水しました。当該浸水エリアの地価上昇圧力は弱く、地価上昇率は低位なものとなっています。

## 直方市

【住宅地】平均変動率 [R6]1.0% [R5]0.4%

- 大型複合商業施設に近い湯野原地区やその周辺地区の住宅地域等、生活利便性が優れる住宅地域、住環境の良好な住宅地域では、ミニ開発や一部高値取引が散見され、インフラ整備の充実した地域もあり地価は上昇基調にあります。
- 中南部の犬鳴川周辺部や市域南側の郊外に位置する利便性の劣る住宅地域、住環境が劣る郊外の住宅地域では、地価はやや弱含みの地域もありますが概ね横ばい基調で推移しています。
- このように地価の二極化は継続している状況です。

【商業地】平均変動率 [R6]1.0% [R5]0.2%

- JR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顧客通行は少なく閑散としており、経営者の高齢化や後継者不足の影響もあり、繁華性に乏しい状況です。しかし市のDX推進による中心市街地へのIT企業サテライトオフィス開業や空き店舗を利用した複合施設が開業する等の明るい材料も見られ、多様な用途利用が行われています。
- 郊外の幹線道路沿いの商業地域(新入地区、感田地区、下境地区等)では、新規の商業施設の開業やリニューアル等もあり郊外型店舗を核に新たな商業拠点が形成されつつあります。
- かかる状況を受け、全体として、商業地の地価は上昇基調で推移している状況です。

## 飯塚市

【住宅地】平均変動率 [R6]4.5% [R5]3.5%

- 市中心部に近く、人気の学校区内の住宅地(立岩、宮町、片島)では小幅ながらも地価は上昇しており安定しています。
- 郊外の住宅地(伊岐須、枝国、鯉田)ではミニ開発の住宅団地が相次いで立地しており、その分譲単価は公示ベースより高いものの売れ行きは好調です。
- 既成住宅地は古い住宅団地を含め新築住宅価格に牽引され取引価格が回復しており、地価は上昇傾向にあります。なかには、需要の変化に伴い戸建住宅から共同住宅へ徐々に移行している地域もみられます。
- 昨年開業の「ゆめタウン飯塚」周辺(堀池、徳前、菰田)では、ミニ開発等住宅の需要が高く取引は活発化しています。また、分譲マンション2棟も今後竣工予定となっています。
- なお、坪3万円を切る市辺縁部の農家集落(八木山、佐與、口原)では宅地開発等は見られず、地価は底値の横ばい若しくは弱含みで推移しています。

## 最近の地価動向

【商業地】平均変動率 [R6]3.9% [R5]2.3%

- 本町商店街等アーケード街では空店舗等空室率の改善は見られないものの、商店街の背後地で土地取引の動きがみられるようになり、地価は底値に達した感があります。
- 市中心部の高度利用が可能な商業地ではマンション用地需要が高まっており、地価は上昇基調にあります。
- JR飯塚駅及び「ゆめタウン飯塚」周辺の幹線沿いでは需要を見込んだ高額な土地取引も見られます。
- 郊外の路線商業地では、テナントの出店意欲が強く土地取引も活発化しており、地価の上昇幅が拡大しています。

## 田川市

【住宅地】平均変動率 [R6]0.5% [R5]0.3%

- 住宅地については、中心市街地やその周辺で小規模開発による戸建住宅分譲が継続的に行われており、地域の地価相場と比較して、相応の取引や一部高値の取引も見られます。一方、郊外域では相場と乖離した安値の取引が散見されます。利便性や環境が整った住宅地域は、地価が堅調ですが、街路や地勢に劣る地域は、地価が軟調です。

【商業地】平均変動率 [R6]0.0% [R5]0.0%

- 幹線道路沿線のエリアなどでは店舗等の新規出店も見られ、繁華性が維持されていますが、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、価格水準は住宅地の水準に同化しています。中心市街地及びその周辺の幹線道路沿いの地域は、価格が堅調に推移していますが、旧来からの商業地域であるアーケード商店街は、地価下落が続いています。

## 柳川市

【住宅地】平均変動率 [R6]0.1% [R5]▲0.2%

- 令和6年の地価公示の結果を令和5年の地価公示の結果と比較すると、令和5年は地価公示標準地全6地点のうち2地点の地価が上昇、1地点が横ばい、3地点が下落し、平均変動率はマイナスを示していたのに対し、令和6年の地価は2地点が上昇、3地点が横ばい、1地点が下落（下落率は縮小）し、平均変動率はマイナスからプラスに転じています。過去20年間を見ても地価公示標準地の平均変動率がプラスを示したのは今回が初めてです。柳川市は、県内でも特に情緒豊かで歴史のある、居住環境に恵まれた地域であり、今後の発展が期待されます。

【商業地】平均変動率 [R6]0.5% [R5]▲0.3%

- 令和6年の地価公示の結果を見ると、地価公示標準地全4地点のうち、1地点が上昇、2地点が横ばい、1地点が下落（下落率は縮小）となりましたが、平均変動率は令和5年がマイナスを示していたのに対し、本年はプラスに転じました。これは、一般商業地における地価の回復傾向及び新型コロナウイルス感染症の鎮静化に伴う観光客の増加等を背景とした観光地の地価上昇の影響によるものです。

## 八女市

【住宅地】平均変動率 [R6]0.7% [R5]0.0%

- 同市の住宅需要は、旧八女市中心部～西部における利便性の良い住宅地の一部では需要が回復し上昇傾向が見られるのに対し、利便性の劣る旧八女郡各町においては、人口減少や高齢化の進行が顕著であり、依然として、下落傾向が続いています。
- このように、同市の土地の取得需要は二極化傾向が続いていますが、中心部周辺の住宅地開発が堅調に推移していることから、結果として地価は上昇局面に入りました。

【商業地】平均変動率 [R6]0.0% [R5]▲0.7%

- 同市の商業中心は、国道442号や国道3号などの幹線道路沿線に移動しました。特に、国道442号のゆめタウン周辺においては、近年大型店舗の開業が続き、蒲原地区を中心に地価は上昇傾向が続いています。他方、旧黒木町や旧立花町の商業地域は背後地の人口減少や地域経済の低迷により、下落傾向が継続するものと予測されます。
- 結果として地価は横ばいとなりましたが、住宅地同様二極化が進んでいるようです。

## 筑後市

【住宅地】平均変動率 [R6]7.0% [R5]5.8%

- 住宅地の価格は標準地3地点とも上昇しており、平均変動率は前年より拡大しました。
- 特に県道久留米筑後線の整備により利便性が向上したことで、前津周辺では住宅開発が見られ、標準地「筑後－3」の前年変動率は大きく上昇しました。

- 山ノ井や徳久等の市中心部の住宅地の需要は比較的強く、地価は堅調に推移しています。

【商業地】平均変動率 [R6]4.5% [R5]4.7%

- 商業地の価格は標準地2地点とも上昇しており、平均変動率は前年並みとなりました。
- 国道、県道沿いの路線商業地域は比較的規模の大きな店舗等が建ち並び、繁華性がありますが、個人経営等の小規模店舗等が存在する旧来からの商業地域は衰退傾向にあり、筑後市の商業地は二極化が見られます。

## 大川市

【住宅地】平均変動率 [R6]0.3% [R5]0.2%

- 市中心部の住宅地域は需要が強い状況が続いていますが、郊外部ではやや弱いため、当市でも地価の二極化傾向が見られます。
- 8万円／坪を超えるような取引事例も多く見られます。
- 全体的に横ばい、中心部で微増傾向です。

【商業地】平均変動率 [R6]0.3% [R5]0.3%

- ゆめタウン大川店周辺のいちよう通り沿いは、中央公園リニューアル等で安定した集客が見られるなど、空き店舗にも出店が見られます。
- 全体的に横ばい傾向ですが、国道208号沿線やいちよう通り沿いは微増傾向です。

## 行橋市

【住宅地】平均変動率 [R6]1.0% [R5]0.4%

- 住宅地については新規分譲地の価格水準の影響等を受けて、価格は上昇傾向であります。公示地は昨年と比較し、郊外部（－4）を除きすべて上昇しており、上昇率も拡大しています。

【商業地】平均変動率 [R6]1.4% [R5]1.4%

- 商業地については、駅東口の行橋停車場線の拡幅事業に伴い、マンション建設が活発化しています。公示地は、昨年に引き続き上昇しています。

## 豊前市

【住宅地】平均変動率 [R6]▲1.2% [R5]▲0.9%

- 住宅地価格は、人口減少及び少子高齢化等による需要の減少により、市全域において下落傾向が続いています。住宅地の取引価格帯は敷地規模に関係なく、土地総額が概ね500万円から600万円が中心となっています。住宅地を売りに出している人の中には将来に備えて土地ではなく、現金で持っていたいとの理由から、土地を処分する人が増えているようです。分科会の住宅地変動率は平均0.5%です。

【商業地】平均変動率 [R6]▲2.5% [R5]▲2.3%

- 小規模な個人経営の店舗が多い既存の商業地に対する需要は、郊外型大型小売店舗への顧客流出により低迷状況が続いています。一方、数は少ないが、郊外の幹線道路沿いには郊外型の店舗が開店しています。国道10号線沿いにはセブンイレブン豊前警察署前店（大字荒堀）が令和4年5月12日に、ドラッグコスモス千束店（大字搭田）が令和4年5月28日に開店しました。また、県道犀川豊前線沿い（八屋中学校前）には鷹勝バーガー&Café（大字赤熊）が令和4年10月に開店しました。

## 中間市

【住宅地】平均変動率 [R6]0.4% [R5]0.1%

- 住宅ローン金利は徐々に上昇しつつありますが依然として低金利環境は維持されており、減税措置もある中、住宅地需要は利便性及び住環境良好な地域を中心に回復傾向にあり、地価に下げ止まり・底打ち感が広がっています。また、高齢化社会に起因する空家が増えつつあり、自然災害が懸念される傾斜地域、街路条件等が劣る地域は需要減退傾向で推移しています。

【商業地】平均変動率 [R6]0.9% [R5]0.0%

- 商業地域は、蓮花寺エリアを中心に形成されており、「メガセンタートライアル中間店」が令和4年4月、JR中間駅近くには「ダイレックス中間店」が令和4年7月、「イオンなかま店」が令和5年3月にオープンし、再び賑わいを見せており今後も中心部の動向が注視されます。県道等幹線道路沿線には、飲食店等ロードサイド型店舗が出店し、路線商業地域として熟成度が高まっています。

## 最近の地価動向

## 小都市

【住宅地】平均変動率 [R6]8.9% [R5]7.1%

- 小都市では市北部の新興大型住宅団地の販売が引き続き好調な状況にあり、販売を継続している住宅団地においても残区画はわずかとなっています。
- 近年は駅接近性が良好な地域で、ミニ開発等が活発で地価上昇の要因となっており、その影響が波及する形で周辺の古い分譲住宅地等でも取引が活発化しています。
- 一方で、郊外の利便性が劣る住宅地域や農家住宅地域は、住宅地としての選好性が弱く、物流施設や大型商業施設の進出等話題性はありますが、他地域からの人口の流入も少ないことから、地価は横ばい～弱含みで推移しており、住宅地価格は二極化が進んでいます。
- また近年小都市で戸建住宅用地を探している需要者は、浸水リスクを意識して土地を探すようになっており、災害リスクが意識されるようになっていきます。

【商業地】平均変動率 [R6]12.2% [R5]6.4%

- 七夕通り沿いに大型ショッピングセンターが開業して以降、商業地の中心が七夕通り沿いに移っており、近年の新規出店は当該道路沿いか、国道500号沿いが中心となっています。
- 「筑後小郡」IC周辺に大型商業店舗が出店する予定のため、今後も新規出店は路線商業地に集中すると予想されます。
- 一方従前の中心商業地である西鉄小郡駅周辺は近隣型の商業地でしたが、商業地の中心が路線商業地に移ったことに加え、事業主の高齢化等もあり衰退化が進んでいます。
- しかし、もともと西鉄小郡駅が急行停車駅で西鉄福岡(天神)、西鉄久留米駅へのアクセスが良好であったことに加え、地価に割安感があることから、分譲マンションの新規供給等も見られるようになり、住宅用途が牽引する形で地価は上昇傾向にあります。
- 今後各駅周辺の商業地はその利便性を背景に、住宅色を強めていくと予想されます。

## 筑紫野市

【住宅地】平均変動率 [R6]8.6% [R5]8.1%

- 住宅地の地価は、引き続き高い上昇率で上昇傾向にあります。また立地の良い分譲マンションは売れ行きは良く、朝倉街道駅周辺で、新たな分譲マンション用地の取得も見られます。
- 小規模の宅地分譲開発も見られ、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も高値の取引が散見されます。

【商業地】平均変動率 [R6]10.0% [R5]10.0%

- 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、上昇率が拡大しています。
- 店舗需要等は堅調であり、取引件数は少ないものの、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。その外西鉄二日市駅に近い幹線道路沿いに、高値の店舗用地の取引も見られます。

## 春日市

【住宅地】平均変動率 [R6]6.2% [R5]6.6%

- 昨年対比、住宅地の上昇率は縮小しましたが、住宅地全15地点のうち、上昇率が縮小した地点は12になります。
- 最寄駅への利便性の高い市内中心部エリアでは、高いマンション用地購入取引事例も散見されますが、全体的に個人の購入取引総額が前年を下回る取引事例が多く見られました。
- ここ数年の地価の上昇に加え、建築コスト高の影響もあり、個人では手を出しにくい価格帯になっております。その影響が、郊外の住宅団地を中心にハウスメーカーの建売物件在庫増という形で顕在化しております。

【商業地】平均変動率 [R6]8.7% [R5]8.4%

- 昨年対比、商業地の上昇率は、商業地全ポイントが微増で推移しています。
- 西鉄春日原駅周辺整備事業が継続中ですが、最寄駅徒歩圏内においても、マンション素地の高値取引が見受けられます。
- 市内で繁華性の高い、春日原駅周辺商業地域や、競争力の高い郊外の路線商業地域では、全国展開のチェーン店や地場の店舗等、新規出店の動きも見られます。

## 大野城市

【住宅地】平均変動率 [R6]8.7% [R5]8.6%

- 市域全体に不動産需要は高く、特に利便性の高い鉄道沿線は需給ひっ迫の様相を呈しており、郊外の住宅団地でもミニ開発が進行する等地価上昇傾向は継続しており、上昇率は拡大傾向です。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います。特に、利便性の高い市内中心部かつ大野小中学校区内の地価は強含みで推移しています。

【商業地】平均変動率 [R6]8.6% [R5]8.1%

- 地価は上昇傾向を維持し、地価上昇率も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ないが、背後人口の増加、西鉄駅周辺の高架化やこれに伴う都市整備への期待等を背景により店舗地の底堅い需要は持続しています。郊外の路線商業地では、顕在化された取引が見られなかったが、潜在的な需要は高いものと推測されます。

## 宗像市

【住宅地】平均変動率 [R6]4.8% [R5]3.3%

- 利便性や品等の良い大型住宅団地では、地価は上昇基調にあり、業者による高値の仕入れも多いです。新規分譲地は建売で3千万を超える水準が中心で、建築資材の高騰等により、価格上昇傾向が顕著です。
- 旧宗像市エリアでは、市街化調整区域を含めた全ての地点で、地価は上昇基調を示しており、旧来、利便性の点から需要が弱かった郊外エリアでも、地価上昇が続いています。

【商業地】平均変動率 [R6]3.3% [R5]3.3%

- 国道3号沿線を中心に、新規出店や建替え等の動きが複数見られ、地価は上昇基調が続いています。
- 県道沿いの既存商業地や住宅団地近接の近隣商業地等では、商況の好転は見られないものの、背後住宅地の価格上昇圧力が強く、これに影響される形で地価は上昇基調です。

## 太宰府市

【住宅地】平均変動率 [R6]7.1% [R5]6.5%

- 低金利や住宅税制等を背景に住み替え等の需要もあり、住宅地需要は強まっています。更に、隣接市に比べ地価の割安感もあって、市郊外の一部地域を除き市内全域で住宅地の取引価格水準は上昇傾向が続いています。
- 住宅地需要の範囲の広がりから、ミニ開発等の戸建住宅の供給は増加しており、その販売も堅調に推移しています。傾斜地が多く従来から需要が弱い北東部エリアにおいても、最近では住宅地需要を背景にミニ開発等の戸建住宅地の供給が増加しています。

【商業地】平均変動率 [R6]11.7% [R5]6.3%

- 幹線道路沿いのエリアにおいては、事業用地の需要が堅調なほか、背後住宅地の需要の広がりもあり、地価の上昇傾向が続いています。
- 太宰府天満宮周辺地区では、コロナ5類への移行による行動制限がなくなったことや、インバウンドの大幅増加等により、国内外からの観光客の回復傾向が顕著になっています。新規出店も見られ、店舗用地需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向が強まっています。

## 古賀市

【住宅地】平均変動率 [R6]14.2% [R5]9.2%

- 古賀市の中心部の住宅地域においては、利便性が高い住宅地を中心に不動産業者によるミニ開発等が多く見られ、結果、大幅な地価上昇傾向にあると思われます。また、郊外の住宅地域においても、地価の割安感や古賀インター周辺の工場開発への期待感等から、開発しやすい地域を中心に取引がここ数年活性化しており、結果として、地価は上昇してます。以上より、古賀市の住宅地域は総じて上昇傾向にあると料します。

【商業地】平均変動率 [R6]9.7% [R5]6.3%

- 背後の住宅地域の地価上昇の影響や周辺市・町の人口・世帯数増等の影響を受けて、利便性が高く用途性に柔軟な路線商業地域を中心に、地価は上昇傾向にあります。一方で、古賀駅周辺の旧来からの商業地域においては、空き店舗等が見られるなど衰退化が続いています。

## 最近の地価動向

## 福津市

【住宅地】平均変動率 [R6]9.5% [R5]6.5%

- 全地点で地価上昇率は拡大しており地価上昇傾向は依然として持続しています。市街化調整区域の福津-8についても周辺市町の調整区域や隣接する市街化区域の地価上昇傾向を背景に上昇率拡大傾向がみられました。市内住宅地は福岡市都心のベッドタウンとしての地位を確立し、高い人口増加率や良好な住環境や自然環境を備えていることから、当面、住宅地需要の大きな減退は考えにくいです。

【商業地】平均変動率 [R6]5.7% [R5]5.1%

- 混在地を含めた中心商業地の事例はほとんど見られません。大規模店舗等の目立った進出はありませんが背後人口の増加による店舗地需要は底堅く、商業地の地価上昇傾向は持続しています。福津5-1周辺については繁華性はやや低い状況にありますが駅接近性に優れているため商業的利用よりも共同住宅地としての用途の多様性の可能性を含んでいます。

## 宮若市

【住宅地】平均変動率 [R6]0.0% [R5]0.0%

- 住宅地の標準地は2ポイントで、宮田地区中心部付近の高台の住宅地域の標準地の地価はやや上昇していますが、既存集落地域の標準地の地価は引き続き下落しています。
- 学校跡地等遊休地を有効活用するなど、各種の定住施策を推進していますが、市の人口は依然として減少傾向にあり、住環境や生活利便性等に恵まれた地域を除き、住宅地需要はやや弱い状態が続いています。

【商業地】平均変動率 [R6]▲0.8% [R5]▲0.8%

- 商業地の標準地は旧来からの既存商店街に所在する1ポイントで、地価は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、地価の下落傾向が継続していますが、近年ドラッグストア等新たな店舗の出店もみられます。また、本城地区等県道福岡直方線沿いの路線商業地では、沿道型商業施設が安定的に営業しており、土地価格は安定的に推移しています。

## 嘉麻市

【住宅地】平均変動率 [R6]0.3% [R5]▲0.3%

- 住宅地の需要は緩やかに回復しており、土地価格は下げ止まり、全般として安定的に推移しています。ただし、山間部等のエリアにおいては、依然として下落傾向が続いています。
- 飯塚市と隣接する市域北部エリアや旧分譲地等の住宅地においては、需要の回復がより鮮明となっており、地価は横ばいから微増に転じています。

【商業地】平均変動率 [R6]0.1% [R5]▲0.4%

- 経営者の高齢化・人口減少や大型店の影響等により小規模物件は空き店舗（閉鎖店舗）の状態が続いているものが多く、一般的に事業用地の需要は引き続き低調となっています。
- 幹線道路沿線等立地条件が良い事業用地については、需要の回復傾向が見られ、地価は下げ止まりとなった地点が見られました。

## 朝倉市

【住宅地】平均変動率 [R6]4.4% [R5]3.6%

- 市内中心部は交通利便性が高く、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6年の地価公示標準地は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（30,000～40,000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少なく、取引価格もバラツキがあります。

【商業地】平均変動率 [R6]3.5% [R5]3.1%

- 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ます。このような状況下ではありますが、相対的な不動産取引の活況により、商業地の地価公示標準地は上昇傾向となりました。
- 一木地区、イオン甘木店の対面にコメリの「パワー甘木インター店」が平成30年9月29日開店、その北側の整備された市道沿いにはスーパーマーケット「アルゾ甘木店」が12月6日開店しました。朝倉市杷木地区の原鶴温泉の旅館は、コロナ後の現在、原鶴温泉

旅館協同組合に加盟の温泉宿は13軒となっています。

- 2021年4月に、朝倉市一木にダイワロイヤルの商業ゾーン「ライフガーデン甘木」（約6,000㎡、350台）が開業。ダイレックスやヤマダ電機を中心に、飲食・物販店舗が開業しました。
- R2.4小隈の「ローム甘木」跡地に九州木材市場が原木販売拠点オープン（敷地5万㎡、総投資額6億円）、R3.4屋永にオーケー食品が新工場オープン（延床9,798㎡、総投資額43億円全額借入）、レッドウッドグループが甘木自動車学校1.2万坪を12億で取得し、敷地面積4万266㎡（1万2181坪）、延床面積7万724㎡（2万1394坪）の3階建てマルチテナント型物流施設「ESR福岡甘木ディストリビューションセンター」（福岡甘木DC）が2022年12月27日に、契約率80%以上で竣工。2023年10月時点ではほぼ満室で稼働しています。
- その他、イオンウエルシア九州は、2023年9月14日に「ウエルシアプラス朝倉甘木駅前店」をオープン、地域の健康ステーションを目指す新しいスタイルの店舗として、調剤併設型ドラッグストアと生鮮食品・弁当・惣菜まで揃えたスーパーマーケットが融合した業態として営業しています。

## みやま市

【住宅地】平均変動率 [R6]0.3% [R5]▲0.3%

- 住宅地の価格は、みやまし市中心部に近い立地条件のよい土地の価格は比較的堅調であって、瀬高駅周辺の地区では若干の上昇地域があります。一方で、やや利便性に劣る周辺部では坪3万円～5万円程度の取引が多く、土地価格の二極化がさらに進んでいる模様です。市街化調整区域等の周辺の既存住宅地域、農家集落地域等の土地価格下落は継続しており、今後も当面は同様の傾向を示すと予測します。

【商業地】平均変動率 [R6]0.9% [R5]0.3%

- 当市の周辺市等における大規模店舗の出店により顧客が減少し、これに人口減少、顧客の高齢化による需要の低下が重なって、小規模小売店舗を中心とする既成商業地の収益性は低下しています。なお、サンリブ瀬高店の跡地にアスタロピスタ下庄店が開店し、周辺の土地価格も底を打ちつつあります。住宅地の価格に近付き、変動率はほぼ横ばい傾向になっています。また、山川町地区を除く幹線道路沿いの商業地域については、需要は回復傾向にあり、郊外型店舗等の新たな需要も見られ、地価は横ばい傾向から微増傾向に向かいつつあります。

## 糸島市

【住宅地】平均変動率 [R6]5.6% [R5]4.1%

- 糸島市の住宅需要は依然として好調を維持しており、全体的に地価は上昇傾向で推移しています。前年と比較して地価の上昇幅は拡大しています。
- 特に、割安感のある筑前前原以西や旧志摩町域などの郊外部へと住宅需要が広がっており、地価の上昇幅も大きく拡大しています。
- 志摩地区でまとまった規模の戸建分譲地開発がみられるほか、各所で戸建分譲が盛んに行われています。

【商業地】平均変動率 [R6]7.1% [R5]6.2%

- 宅地需要が高まっていることから、糸島市の商業地については、前原中央、二丈深江の両地点ともに、前年と比較して地価の上昇幅が拡大しています。
- 隣接する福岡市西区の九大学研都市駅周辺で開発が進んでいることから、郊外型店舗が集積する国道202号沿いは発展傾向で推移するとみられます。
- 糸島高校前駅の周辺では、マンション用地としての需要も見込まれます。

## 那珂川市

【住宅地】平均変動率 [R6]4.9% [R5]4.1%

- JR博多南駅に近いエリアは市内でも人気が高く、五郎丸、今光の公示ポイントは市内でも高い上昇率を示しています。ただ、円安による物価高等の影響もあり、販売総額も高くなったことから上昇率は昨年よりやや鈍化しています。
- 他方、「肥前街道」背後の住宅エリアは、市内中心部に比べての割安感から需要も増え、上昇率が昨年より増加傾向です。
- 調整区域内の東隈地区や山田地区では、建築規制が緩和され不動産取引が増えたことから地価も上昇傾向にあります。
- 全体的に新規の分譲地では区画割を小さくして総額を抑える傾向が強まっています。

【商業地】

- 市内中心部付近の県道56号や「あかしや」通り沿線の商業エリアでは、商況が変わらずに推移しています。
- 道善地区で令和5年11月、西鉄グループ最大のバス営業所、「西鉄バス那珂川営業所」が開業し、付近の土地区画整理事業の進捗と合わせ市内の商業核の一つとしての発展が期待されています。

## 最近の地価動向

## 宇美町

【住宅地】平均変動率 [R6]9.3% [R5]7.1%

- 宇美町の人口は微減傾向で推移しておりますが、居住環境の良好な住宅地域を中心に住宅市場における需要は概ね堅調に推移していることから町内複数の箇所にてミニ開発が行われており、分譲価格は概ね6～7.5万円／㎡程度となっています。福岡市内等との比較における割安感が残っており、地価への上昇圧力が強まっている状況が続いています。

【商業地】平均変動率 [R6]7.4% [R5]5.4%

- 宇美駅の2022年度の1日当たり乗車人員は1792人(前年比+8.7%)で、コロナ禍の影響から回復傾向にありますが本格回復には至っておりません。商業地の需要は幹線道路沿い、駅周辺を中心に概ね堅調に推移しており、駅前地域については賃貸共同住宅地としての需要も高い状況となっています。周辺住宅地の地価上昇が商業地の地価上昇の圧力となっています。

## 篠栗町

【住宅地】平均変動率 [R6]7.4% [R5]6.7%

- 福岡市のベッドタウンとして住宅開発が進んでおり、最近では大字高田地区で「プライムタウンオーサム篠栗駅」の宅地分譲が進んでいます。住宅地の地価は上昇傾向で推移しており、その上昇幅は拡大傾向にあります。

【商業地】平均変動率 [R6]7.6% [R5]6.6%

- 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す。商圏については、高級品は福岡市へ、日用品は近隣の大規模ショッピングセンターへ顧客が流出している状況ですが、商業地の地価は上昇傾向で推移しています。津波黒地区の九大演習林跡地周辺における「篠栗北地区産業団地」(通称「食品産業団地」)及び沿道利用型施設等用地開発の造成工事がR2年4月完成し、やまやコミュニケーションズが業務開始し、久原本家グループ、九州製氷(株)、極東ファティ(株)、ケアユー(株)の進出が決まっています。

## 志免町

【住宅地】平均変動率 [R6]5.4% [R5]4.5%

- 住宅地(6地点)の地価変動率は、いずれも上昇となりました。
- 福岡市のベッドタウンとして人口は安定的に推移しており、交通利便性の良好な地域では分譲マンションの供給も見られます。住宅需要は依然堅調であり、住宅地の地価は上昇しています。

【商業地】平均変動率 [R6]8.9% [R5]6.0%

- 大型商業施設周辺や幹線道路沿いを中心に店舗、事業所等の需要が高まる一方で、高速ICへのアクセスが良好な地域においては物流施設の進出が見られます。また、福岡市博多区に隣接するエリアにおいては、マンション開発も散見され、商業地の地価は上昇しています。

## 須恵町

【住宅地】平均変動率 [R6]9.1% [R5]8.9%

- 福岡市の外延の発展から、当町の人口は引き続き増加しており、小規模ながら住宅開発が比較的多く行われています。当該開発団地では、相対的に高値で分譲されており、それに伴い周辺住宅地域の地価も強含みで、地価の上昇傾向が継続しています。

【商業地】地価公示地点なし

## 新宮町

【住宅地】平均変動率 [R6]8.7% [R5]7.8%

- R6年地価公示(住宅地)の標準地数は昨年と引き続き7ポイントとなっています。いずれの公示地についても地価の上昇傾向は継続しています。福岡市のベッドタウンとして需要は堅調であり、低金利を背景に今後もかかる動向は継続していくものと思われます。
- 下府地区及び三代地区において住宅整備を含めた土地区画整理事業が進行中であります。当該事業により、町内での住み替えや町外からの人口流入が期待されます。

【商業地】

- R6地価公示において新宮町には商業地の標準地はないものの、背後地人口の増加や福岡市とのアクセスの良さを活かして、町内の商業地についても地価は上昇傾向にあると思われます。特に国道3号線沿いやJR新宮中央駅前の商業地においては、既存の大型店との協業性は高く、町内外からの集客が見込まれるため、大型店開発の潜在的な需要は高く、更なる発展が期待されます。

## 久山町

【住宅地】平均変動率 [R6]9.1% [R5]2.6%

- 平坦地では、土地区画整理事業や小規模住宅地開発による比較的高値の取引も行われています。最近では平坦地で坪当たり15～18万円程度の新規分譲もみられ、住宅地需要は比較的堅調です。
- 周辺市町と比較して、地価の値頃感等から需要が増加し、平坦地の地価は上昇傾向です。高台及び傾斜地の住宅地については、坂道があり交通利便性等がやや劣るものの、地価は概ね横ばいからやや上昇傾向で推移しています。

【商業地】

- 町内の商業地域は限定される事から取引は少なく、県道沿いの路線商業地で散見される程度です。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。ただし、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おり、最近では、県道沿いだけでなく、「福岡I.C.」に近い久原地区南西部一帯で物流施設の進出が相次いでいます。商業地における取引価格の水準については、取引件数が少ないため正確な把握は困難ではありますが、坪当たり17万円～25万円程度と推察されます。

## 粕屋町

【住宅地】平均変動率 [R6]7.3% [R5]6.8%

- 県全体の人口は過去5年横ばい傾向にありますが、粕屋町の人口は過去5年で約3.3%増加しており、福岡市のベッドタウンとして増加傾向を維持しています。・高齢化率も福岡県平均の約28%に対し、粕屋町の高齢化率は約18%と大きく下回っています。
- 町内ではミニ開発分譲を中心とした住宅地開発は盛んに行われているほか、酒殿駅南地区では土地区画整理事業が完了し、駅周辺では一般住宅が多く建ち並びつつあります。・R6年公示において住宅地の標準地数は昨年と同様の6ポイントです。地価動向は堅調な住宅需要を反映し、上昇傾向にあります。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。

【商業地】平均変動率 [R6]10.4% [R5]9.5%

- 大規模商業施設であるイオンモール福岡は町内のみならず、周辺市町及び福岡市東部も商圏に含まれます。・酒殿駅南地区においては、住宅整備とあわせて、コンビニやドラッグストア等の便利施設の整備も進みつつあります。
- R6年公示において商業地の標準地数は1ポイントです。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。

## 芦屋町

【住宅地】平均変動率 [R6]1.2% [R5]0.6%

- 住宅地では、中ノ浜及び山鹿のポイントがともに上昇率が拡大したように、町内でも旧来からの中心部や、北九市に隣接する住宅団地は比較的堅調な価格での取引がみられます。一方、周辺部等弱含みの地域も多く、利便性等により価格水準の二極化がみられており、標準地の平均では上昇に転じたものの、周辺部も含めた町域全体としての明らかな上昇傾向は認められません。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状況で、依然として需給共に弱い傾向が続いています。

【商業地】平均変動率 [R6]]▲0.6% [R5]▲0.9%

- 芦屋町の商業地は、船頭町に標準地が設定されていますが、引き続き下落が継続しています。ただし、背後の住宅地の価格上昇傾向もあり、下落率は縮小しました。町内では、小規模店舗の新規出店が見られることはありますが、顧客吸引力の高い大規模商業施設の新規開業はありませんでした。一方で、かつての商業利用地が住宅へ転換する例も続いています。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、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等への流出が続き、また、商店の後継者不足等もあり、依然として弱含みの傾向が続いています。

## 水巻町

【住宅地】平均変動率 [R6]3.3% [R5]1.6%

- 水巻町内には、住宅地のポイントは2地点あります。いずれのポイントも昨年に比べて、上昇幅が拡大しています。同町内では、地元不動産業者による2区画から5区画程度の小規模な開発が活発に行われています。土地建物の販売総額は2,000万円の前半から3,000万円弱が中心ですが、総額の割安感から売行きは順調です。

【商業地】平均変動率 [R6]3.0% [R5]2.2%

- 水巻町役場周辺の旧来からの商店街に大きな変化は有りません。同町を南北に走る県道202号線沿いに中・大規模の小売店舗が存し、周辺住民の生活利便性は向上しています。商業地の取引はあまりありませんが、地価は低金利用の影響で住宅地が上昇したことを反映して、上昇幅を拡大しています。

## 最近の地価動向

## 岡垣町

【住宅地】平均変動率 [R6]1.1% [R5]1.3%

- 岡垣町内の新規の大規模住宅団地「岡垣ヒルズ」「せせらぎの郷」では、順調に販売が進んできましたが、最近は売行きが鈍化しています。一方、旧来からの住宅地域では、岡垣町に地縁関係がある人の取引が多く安値の取引が散見されています。全体的には、若干ですが、地価は上昇傾向です。

【商業地】平均変動率 [R6]0.8% [R5]0.6%

- 交通利便性が良好な岡垣町内の路線商業地域に関しては、繁華性も比較的安定しています。これに対して、JR鹿児島本線「海老津」駅前の商業地に関しては、取引自体も少なく衰退傾向は継続中です。商業地の地価は、好調な戸建て住宅市場の影響もあり、ほぼ横ばい傾向です。

## 遠賀町

【住宅地】平均変動率 [R6]1.4% [R5]1.1%

- 取引件数はやや減少傾向にありますが、町中心部や利便性、住環境に優れる地域では高値の取引がみられます。また、利便性の劣る郊外部においてもミニ開発が散見される等住宅地需要が顕在化しており、町全体として住宅地需要は堅調で、今後も小幅な上昇基調を維持していくものと考えられます。

【商業地】平均変動率 [R6]1.0% [R5]0.7%

- 町内の商業地には遠賀駅近くに1地点設定されており、地価の上昇率は小幅ながら拡大しています。商業地は供給、需要のいずれも多くなく、需給動向は比較的安定していますが、令和3年の遠賀川駅の新庁舎の開業に加えて、駅周辺に「おんがみらいテラス」がオープンし、さらに今後駅南側で区画整理事業が予定されている等、駅周辺の今後の発展が期待されます。

## 小竹町

【住宅地】平均変動率 [R6]]▲0.9% [R5]▲0.9%

- 当町では、人口減少傾向及び高齢化傾向が顕著で、住宅地の需要は減退しており、地価は下落傾向、取引件数も低迷しています。
- また、H27年10月より、移住促進を目的とした補助金制度等の取組みが行われています。しかしながら、成果はあまり表れていません。その結果、当町内での住宅地需要は、弱含みで推移しています。

【商業地】平均変動率 [R6]▲0.5% [R5]▲0.5%

- 当町内に商業地と言える地域はあまり多くありません。こういった状況を受けて、商業地の地価は、低迷しています。
- 平成26年の大型スーパーが進出して以降、目立った出店等はありません。これに対して、直方市、飯塚市等の周辺市町内に位置する、品揃え豊富で、交通利便性に優れる大型店舗に顧客が流出しており、町内の小売店舗等の商業施設への衰退に拍車をかけている面もあります。その結果、当町内の商況は弱含みで推移しており、商業地の地価は下落傾向が継続するものと思われます。

## 鞍手町

【住宅地】平均変動率 [R6]0.5% [R5]0.5%

- 町内の人口は減少傾向(△7.1%:H29.10~R5.10)であり、高齢化率は40.2%(R5.10)と高い水準にあります(国勢調査推計に基づく)。
- 町中心部の生活利便性や選好性が比較的高い住宅地の地価は、やや強含みで推移しています。都心部よりも地価水準が相対的に低位であることから、規模がやや大きい画地の取引が散見されます。
- 農家住宅的な色彩の強い郊外住宅地の需要は弱含みで推移しています。継続的な低金利政策や中心部の地価上昇等の影響を受け、郊外農家住宅地においても地価に底打ち感は認められます。

【商業地】平均変動率 [R6]1.1% [R5]1.4%

- 町内の商業地は中山・小牧地区に形成されています。同地区では、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、令和2年4月にドン・キホーテ鞍手店(売り場面積:2,005㎡)が開業しました。また、くらて病院が令和3年10月に移転、外来診療を開始しています。さらに、鞍手町役場新庁舎移転計画があり、建物は令和5年2月着工、令和7年1月オープンを目指しています。新庁舎の総事業費は周辺の整備等を含めて53.2億円(新庁舎に限定した事業費は29.2億円)です。
- このように町内商業地では生活利便施設の集積が高まっていることから、商業地の地価は強含みで推移しています。

## 桂川町

【住宅地】平均変動率 [R6]1.4% [R5]0.8%

- 当町は福岡都心部から遠く、住宅地需要は当町内に選好性を有する一次取得者が中心で限定的でありますが、低金利等の影響もあり、住宅取引にやや動きが見受けられます。
- 従来からの住宅地域における需要者は地縁的選好性のある個人に限定され需要は多くないですが、比較的新しく開発供給された住宅団地の取引価格に牽引され、既存住宅地も含め、住宅地全体としての地価は微増傾向で推移しています。

【商業地】平均変動率 [R6]0.4% [R5]0.0%

- 当町の商業地は国道200号線沿いが中心で、長期間空室の店舗も見受けられます。
- 商業地価格は近年下落傾向で推移してきましたが、「業務スーパー桂川店(R5.5開店、大字寿命)」、「(仮称)ドラックコスモス桂川店(R6.2月頃開店予定、大字土居)」と断続的な動きも見られ、商業地価格は微増傾向で推移しています。

## 筑前町

【住宅地】平均変動率 [R6]6.5% [R5]5.3%

- 住宅地3地点、いずれも価格上昇しており、上昇幅もやや拡大し、住宅地は上昇傾向を強めています。
- 継続する低金利等の金融緩和政策のなか、西鉄天神大牟田線沿線(筑紫野市や小郡市等)を中心に住宅市場は活発であるが、近時は、相対的に割安感が見られ、開発余地がある当町にも需要が拡大しており、住宅地市場の活性化が認められます。
- このため、新規分譲住宅と既存住宅との間で価格乖離がやや目立ってきてます。

【商業地】平均変動率 [R6]5.3% [R5]4.7%

- 商業地の公示地は町役場に近い国道386号沿いに1地点あり、幹線道路沿いの商住混在地域で、地域内に特に目立った変動要因はありませんが、町内住宅地、特に当該公示地の背後や周辺の住宅地需要の増大等により、地価はやや上昇傾向にあります。
- 町内の商業エリアとしては、朝倉市に近い国道386号沿線や甘木鉄道と並行する国道500号沿線の路線商業地域が堅調に推移しています。

## 大刀洗町

【住宅地】平均変動率 [R6]3.3% [R5]2.2%

- 住宅地の標準地は2地点ですが、2地点とも上昇となっています。
- 町内北部の菊池小学校周辺では特にミニ開発が多く、戸建住宅地の需要も堅調で地価の上昇率も拡大傾向です。南部の利便性の劣る地域においても、需要の回復が見られ若干上昇傾向です。

【商業地】平均変動率 [R6]5.5% [R5]2.4%

- 商業地の標準地は1地点のみで上昇傾向が続いています。
- 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、周辺市町の郊外型路線商業店舗に集客が奪われていることから商業地需要に大きな変化はなく、飲食店等の小規模な店舗需要が見られる程度です。

## 広川町

【住宅地】平均変動率 [R6]0.6% [R5]0.6%

- 広川町の住宅地の地価については、役場を主とする町中心部の利便性のよい地域では良好な居住環境を背景としてミニ分譲住宅の開発も見られ、割安感も認められることから売行きは好調であり、住宅地需要は堅調で、上昇傾向にあります。一方、郊外の既存住宅地域では、取引も少なく空地等が見られ、価格は低調なものが多いです。
- 広川町の住宅地の標準地は、新代と藤田に各1地点あり、前者は町中心部、後者は郊外に位置しており、上記の状況を背景として、新代のポイントは引き続き上昇で前年と同様の上昇率(1.1%)、藤田のポイントは横ばいが続いています。

【商業地】平均変動率 [R6]2.0% [R5]2.0%

- 広川町の商業地の標準地は新代に1地点あります。当ポイントが存する国道は主要幹線道路であり、広川ICに近接し、交通量が多く、郊外型店舗が建ち並んでおり、広川町の商業地エリアにおいて相対的に繁華性が優れています。商業性拡大のほか、近年の工場地需要の高まりを受け、工場団地に近接する当該地域においても一定の需要が認められ、地価は堅調に推移しています。

## 最近の地価動向

## 添田町

【住宅地】平均変動率 [R6]▲1.0% [R5]▲1.0%

- 人口減少や高齢化等の社会構造的な要因等を反映して、需給は不均衡な状態が続いており、総じてみれば市場での取引は停滞する傾向にあります。取引件数自体が多いとは言えないことに加えて、町内居住者が住み替え等の理由から町内に所在する土地・建物を取得するケースも見られること等々、諸々の理由から地価水準を把握し辛い状況にはありますが、極端な低値取引も多くは見られなくなっていることを踏まえると、基調としては、地価は依然として下落傾向での推移が続いているものの、下落幅は縮小傾向にあるものと推断されます。しかしながら、郊外山間部等にあつては、地縁的な嗜好性が強いという地域性もあつて、依然として厳しい状況が伺えます。

## 【商業地】

- 添田町に商業地の標準地は設けられていません。
- 商業地の取引が多くは見られないことから、取引傾向や地価水準を把握し辛い状況にはあるのですが、人口減少や他地区に控える大型商業施設への顧客流出に加え、高齢化の影響等もあつて、総じてみれば商況は依然として厳しい状況にあるものと理解されます。こうした状況を受けて、商業地の需要は停滞しており、地価は下落基調での推移が続いているものと認識されますが、背後住宅地の地価水準との関係等もあつて、総じて見れば下落幅は縮小傾向にあるものと推断されます。

## 川崎町

【住宅地】平均変動率 [R6]▲0.4% [R5]▲0.4%

- 町内は、人口減少と高齢化の進展により住宅地の需要は、低迷しており、価格は下落基調が継続しています。
- 既存住宅の取引についても、低調に推移しており、地域に強い地縁的嗜好性を有する個人・法人の取引が主で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、古い中層の住宅団地では空家も多くなっています。隣接する福智町等では民間の分譲地が見られますが、同町内では見受けられません。

## 【商業地】

- 地価公示における商業地のポイントはありません。豊前川崎駅近くの既成商業地(本町商店街)は、閉鎖店舗も多く、商業地域としては衰退が著しいです。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などが進出していて、筑豊地区の他の市町同様、既存の商業地は衰退し、路線商業地域に移行しています。路線商業地内での不動産取引は見受けられませんが、繁華性は比較的安定しています。

## 苅田町

【住宅地】平均変動率 [R6]0.8% [R5]0.7%

- 近年の苅田町は人口が微増、高齢化率は23%台で推移しています。住宅地の新規供給は4年～5年前にピークを迎え、最近では大量供給は見られない状況です。現在の主な分譲は与原土地区画整理事業地内(谷川建設エテルナパーク与原・全5区画8,500,000円～10,600,000円・232.59㎡～232.60㎡)、東宝ホームサニーガーデン苅田中学公前5号地38,728,000円・敷地185.99㎡・建物延102.89㎡、積水ハウス小波瀬ニュータウンのぞみヶ丘67区画7,660,000円・181.52㎡があり、その他に雨窪等々では住宅メーカーが分譲を継続しているほか、市街地で小規模な分譲を地元業者が行っています。国土交通省による令和1年第1四半期～令和5年第1四半期までの四半期土地取引によると、取引の平均単価は右肩下がり、取引件数は右肩上がりでそれぞれ推移していますが、これは地価の下落というよりは、平均価格が需要者が求め易い水準へ推移しているためと推察できます。今後、1㎡当たり37,000円～39,000円程度の水準に平均単価は着着く見込みです。

【商業地】平均変動率 [R6]0.1% [R5]▲0.7%

- 新型コロナウイルス感染症の5類移行後は苅田駅前周辺、国道沿いでは飲食系を中心に新しい店が散見される様になりましたが、市況には未だ反映までに至っておらず、取引事例はほぼ皆無の状況です。またマンション(賃貸を含む)については、新築、用地取得の情報はありません。主に地元の個人事業者が需要の中心ですが、事業主の高齢化と地場小売店からの顧客離れにより需要は弱含んでいます。北九州市に隣接する立地にあり北九州市小倉南区の商業地地価が上昇し、苅田町の割安感が顕在化すれば、外部からの需要も可能性はゼロではありません。

## みやこ町

【住宅地】平均変動率 [R6]▲1.9% [R5]▲1.4%

- みやこ町では人口が減少傾向にあり、高齢化率は40%を超えています。
- これを受け不動産の需給も低調で、住宅地の公示地は昨年より下落幅が拡大しました。
- 定住促進策として、本庄分譲地の販売が行われています(令和5年12月現在、5区画中2区画販売済)。
- 少子高齢化を受け、節丸、豊津、祓郷の3小学校が令和6年4月から豊津小に統廃合される予定です。

【商業地】平均変動率 [R6]▲1.2% [R5]▲1.2%

- 幹線沿線に農産物販売所や沿道型飲食店等が存しますが、既存の小売店舗は衰退傾向にあります。
- 商業地の需給も低調で、公示地は昨年と同率の下落幅を示しました。
- 勝山地区において国道201号バイパスの整備が予定されており、計画区域が公表されましたが、現在のところ顕著な進捗は認められません。

## 吉富町

【住宅地】平均変動率 [R6]▲1.3% [R5]▲1.3%

- 人口が少ないため取引は少なく、廉価な事例も多く見られるため、地価は下落傾向を続けており厳しい状況となっています。不動産業者が売主となっている開発された土地については、営業努力で地価公示並みの価格で処分されていますがそれでも処分には数年かかっています。民民の取引は地価公示価格等をはるかに下回る価格でしか取引が成立していないため、町内の住宅地に対する需要は弱く、町勢から回復の見込みが立たない状況が続いています。

【商業地】平均変動率 [R6]▲0.5% [R5]▲0.4%

- 町内における地価公示の商業地は、大分県道福岡県道「中津豊前線」に設定されていますが、当該県道沿いが吉富町において最も商業集積が高いエリアとなっています。当該県道の車両通行量は約1.3万台/日と、一般国道10号と比較して少なくはありませんが、町内人口が少ないことから商況は厳しいものとなっています。しかし町内において最も多い車の流れが多い地域ですので、大きな下落は考え難い地域であると考えられます。

## 築上町

【住宅地】平均変動率 [R6]▲1.6% [R5]▲1.6%

- 築上町の住宅地の取引件数については、総じて少ない状況にあります。住宅地価格の平均変動率は昨年と同じですが、下落率は高い状況が続いています。同町では、継続的な人口減少及び高齢化率が高いという状況が続いています。また、東九州自動車道の全線開通等による利便性の向上も期待されましたが、当該道路は、通過道路としての性格を有しているため、同町での利便施設の充実等はあまり見られていません。よって、同町での住宅地の価格水準は、今後しばらくは弱含みで推移するものと考えられます。

## 【商業地】

- 築上町においては、地価公示のポイントは設置されていません。JR椎田駅前広場が完成し、周辺の整備も進行中ですが、同町の人口減少や郊外の大型商業施設等への継続的な顧客流失等により、商業地域の商況は依然として厳しい状況にあります。因みに地価調査の結果を引用すれば、令和5年で▲1.7%、令和4年で▲1.6%でしたので、下落傾向は継続しており、下落率も拡大傾向にあると言えます。

# 不動産投資 「REIT」について

【解説】  
ひらく不動産鑑定  
不動産鑑定士 熊丸 拓



近年「投資」という言葉をよく聞くけど、具体的にはどんなものに投資するの?

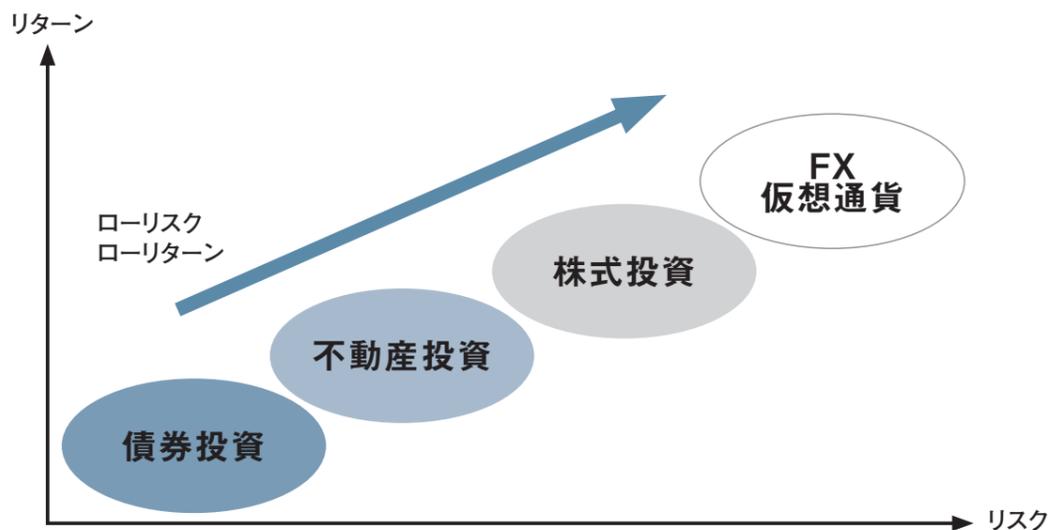


まず、投資とは「今あるお金を、企業や人に預けて運用してもらい、その運用益を得ること」です。もっと言うと、リスクを承知のうえで他人にお金を預けて利益を得ることです。その具体的な投資先として代表的なものが、

- 債権投資 • 不動産投資 • 株式投資
- 仮想通貨投資 • FX投資

等多岐にわたります。リスクとリターンのバランスを

まとめると下記ようになります。仮想通貨のように価格変動が激しい投資先はハイリスク・ハイリターンに位置付けられ、債券のように一定の期間で利子が得られ、償還日に元本も返ってくる投資先はローリスク・ローリターンに位置付けられます。これらの中では、不動産投資は比較的ローリスク・ローリターンの部類に位置付けられます



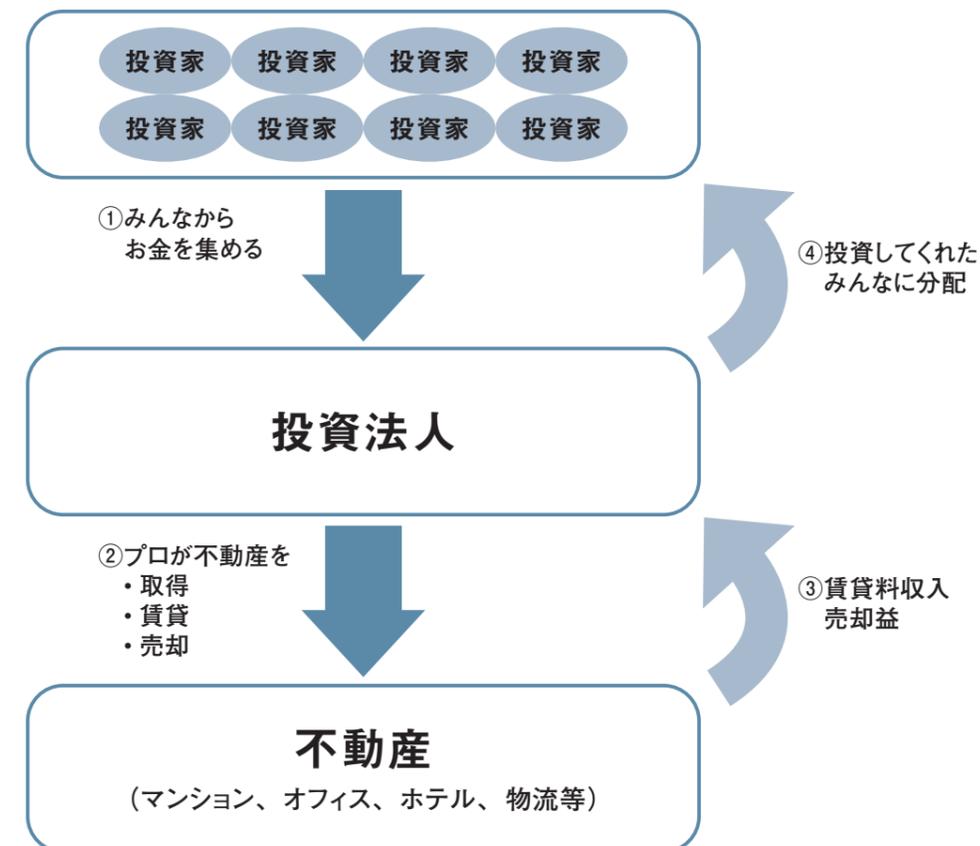
不動産投資には興味があるけど、1度に数千万円～数億円のお金が必要だと思うのでちょっと手が出せない…

こんなお悩みをお持ちの方には、少額から始められる不動産投資、REIT(リート)がオススメです。REITとは、「Real Estate Investment Trust」の略で、不動産投資信託を指します。

投資家から集めた資金で不動産への投資を行い、そこから得られる賃貸料収入や不動産の売買益を原資として投資家に配当する金融商品のことです。また、投資口としては、ネット証券を利用すれば最低100円から投資が可能です。

ちょっと難しい説明になってしまいましたが、おおまかなイメージとしては下記の通りです。

- ①みんながお金を出して投資法人(不動産のプロ)に預ける
- ②そのお金で不動産のプロが不動産を買ってきて、賃貸物件として運営してくれたり、時期を見て売却してくれたりする
- ③賃貸料収入や売却益が得られる
- ④投資してくれたみんなに分配する



要は株式投資の不動産版だと思ってください。

ところで、不動産は「資産としての個別性が強く、全く同じものは存在しない」と言われております。

では、不動産投資をするにあたって、その個性がどのように影響するのでしょうか。不動産を所有した場合とREITに投資した場合とで比較してみたいと思います。

■ 不動産の取得

まず、不動産投資をするにあたっては、その投資対象となる不動産を選定し、取得する必要があります。不動産といっても、マンション、オフィス、店舗、ホテル、物流施設等、様々な種類があります。エリアは都心部がいいのか、郊外がいいのか、利便性や治安、今後の開発動向はどうか、立地条件として視認性はどうか、人通りは多いのか等、収益に影響を与える判断要素が無数に存在します。それらをすべて整理したうえで、取引の意思決定をするわけですが、REITの場合はすべてプロが精査して、選定、取得の手続きまで行ってくれます。また、前述の通り、REITの投資口は最低100円からなので、不動産を所有する場合と比べてかなり少額から始められます。

■ 賃貸運営管理

不動産の取得後、賃貸運営することで経常的に収益を生み出すことができるわけですが、具体的にどのような業務があるかというと

- 適正賃料やターゲット層についてのマーケティング
- 賃貸区画の募集
- 賃貸借契約の締結、更新手続き
- 集金
- 設備の維持・管理
- 入居者からのクレーム対応
- これらを管理会社に任せる場合は管理会社の選定

上記のように多くの管理業務が発生します。また、これらの賃貸運営管理が適切に行われていない場合、「空室が多い」「競合物件に比べ賃料が低い」等の結果を招く恐れがあります。この点、REITに関しては、不動産のプロが専門の管理会社を選定し、管理会社の業務内容を随時チェックしてくれるので、投資家は特に気にする必要はありません。

■ 売却

数十年単位で不動産を長期所有することも可能ですが、マーケットを見ながら不動産を売却し、売却益を得るのも不動産投資の醍醐味です。この場合、適正価格を把握したうえで買主を探す必要があります。また、取引金額が数千万円～数億円と高額であることから、すぐには買主が見つかるとは限りません。

一方、REITの場合、不動産を所有しているわけではありません。投資口の売却にあたっては株式投資と同様、市場を通して取引が可能であるため、換金も比較的容易です。

まとめると以下の通りです。

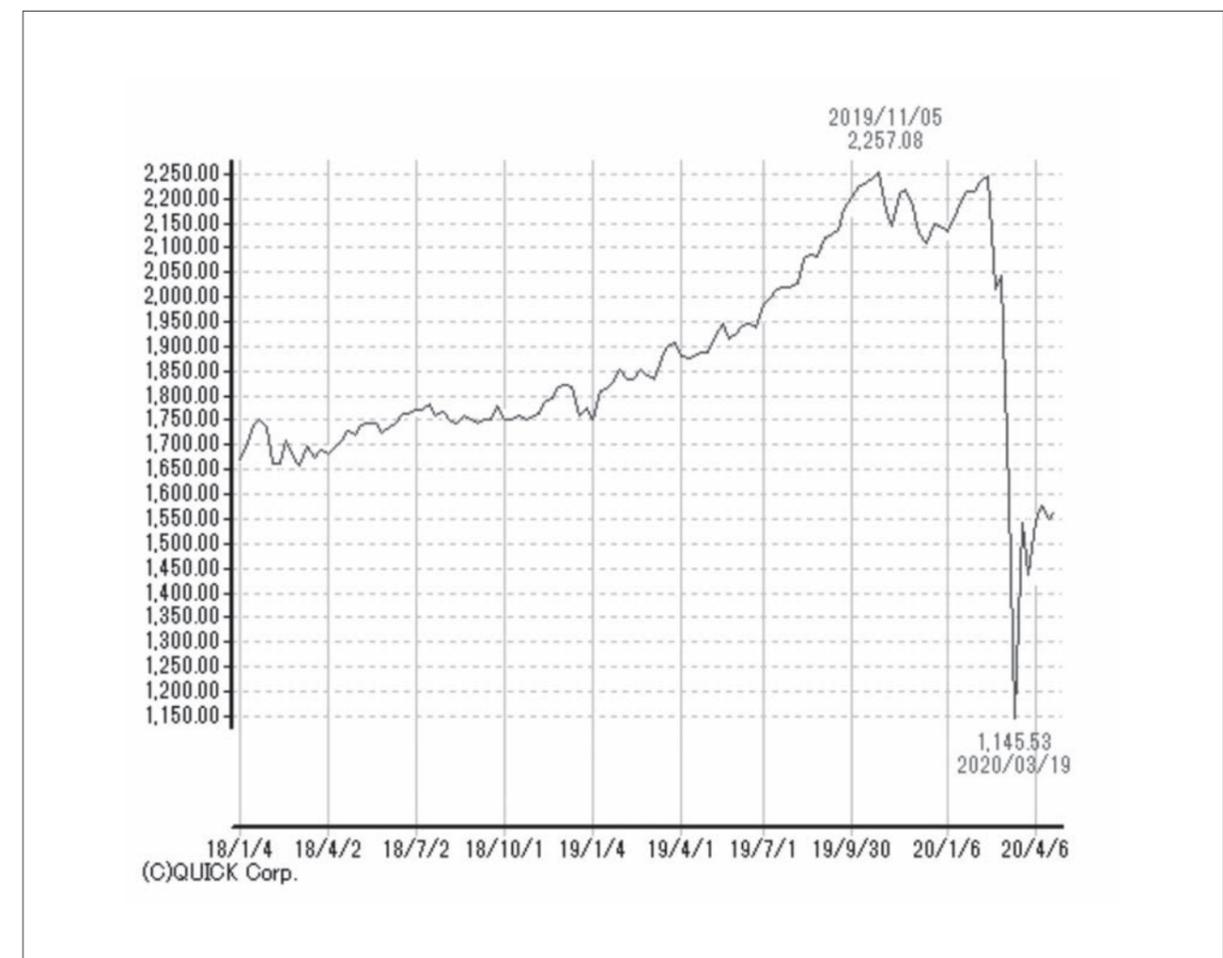
	所有	REIT
取得	整理すべき要素が多過ぎて選定が困難。 取引金額が高額。	プロが投資対象不動産を選定してくれる。 投資口は最低 100 円から。
賃貸運営管理	専門知識やノウハウが必要。 管理会社選定にも知識が必要。	プロが管理会社の選定や業務内容のチェックを行う。
売却	売りたい時期に適正価格で売れるか不明。	市場を通して容易に売却可能。

では次に、REIT のリスクについて簡単に見ていきたいと思います。REITも投資の一つです。元本が保証されておらず、以下のような要因により価格・収益が変動するリスクがあるということには十分注意が必要です。

- 金融、不動産市況
- 投資法人の経営状況
- 地震や自然災害などによる建物の損壊
- テナントの退去や賃貸料の未納

- 不動産価格の下落による売却損
- 増資による分配先増加で、1口あたりの価格が減少
- 投信法や不動産に関する法律、税制度などの変更
- 金利変動
- 予期せぬ感染症の拡大

特に、地震等の災害による影響を受けるのは、不動産の特性が強く表れているといえます。また、近年ではコロナ禍の影響により、実際に最大49%の下落がありました。



今回はREITの概要について説明してきましたがいかがでしたでしょうか。不動産を所有する場合に比べて、投資にチャレンジしやすい点が多数ある一方で、不動産特有、あるいは、REIT特有のリスクも存在していることがわかりいただけたかと思います。リスク面については、上場時や増資時にREITが発行する目

論見書、決算ごとに開示される有価証券報告書等に、詳しく記載されています。リスクだけでなく、リスクの軽減策も併せて書かれているので、投資する際にはそれらをきちんと整理したうえで投資の意思決定するのが最も有効であると言えます。



筑後川昇開橋 (国指定重要文化財)

昭和10年旧国鉄佐賀線の敷設とともに架設された東洋一の可動鉄橋。現存する昇開式可動橋としては最古のものです。全長約507m。高さ30mの2つの鉄塔にはさまれた中央部が約23mの高さまで上昇し、大型船が自在に航行できるようになっています。現在は「遊歩道」として一般に開放され親しまれています。日没後にはライトアップされ、昼間とはまた異なる顔を見せ、観光客を楽しませています。平成19年機械遺産に認定

## 大河に育まれた木の匠のふるさと

大川市は、悠久の歴史と木の産業の成り立ちに深く関わってきた九州一の大河・筑後川が有明海に注ぐ河口近く、福岡県南西部に広がる穀倉地帯、筑紫平野のほぼ中央に位置しています。

市が誕生したのは、昭和29年4月です。大川町、三又村、木室村、田口村、川口村、大野島村が合併して、大川市となりました。市域は、東西7.8km、南北8.2km、面積33.63km<sup>2</sup>の平坦な土地です。温暖な気候と自然環境に恵まれた、人口約32,000人の産業文化都市です。

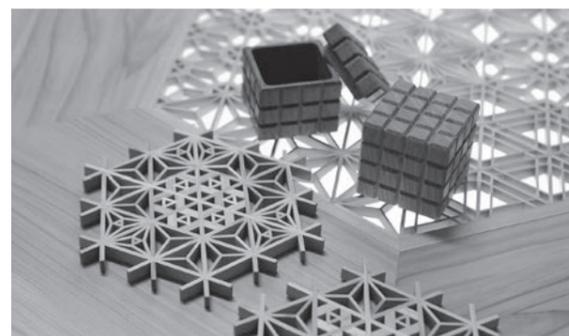
本市は、木工産業を基幹産業として発展をとげた日本有数の家具のまちです。約500年の歴史と伝統の中から育まれてきた匠の技によって生み出される芸術品ともいべき木工芸品や近代的機械設備を整えた工場で多種多様な家具が生産されています。インテリア産業のまちを特色づける行事として、毎年10月に開催している「大川木工まつり」には、県内外からたくさんの人々が訪れ、市内はまつり一色になり、家具の特売や多彩なイベントで大変な賑わいを見せます。

筑後川の豊富な水と肥よくな土壌に恵まれた本市では、米、麦をはじめ、全国に出荷されているイチゴ「あまおう」などの農業も盛んです。また、豊穡の海

「有明海」での「のり養殖」や、全国でもこの地域だけに生息する珍魚「えつ」、大川・旅出しうなぎ(天然うなぎ)、川アンコウ(天然ナマズ)など、水産物も豊富なまちです。

本市は、国民栄誉賞に輝き、本市の名誉市民でもあり、昭和歌謡史に不滅の足跡を残した大作曲家・古賀政男のふるさとでもあります。古賀政男記念館・生家などの施設を整備するとともに、古賀政男記念大川音楽祭や古賀政男生誕祭、命日祭などの顕彰事業を毎年実施しています。

このほか、筑後川昇開橋や旧吉原家住宅、風浪神社本殿などの国指定重要文化財をはじめとする数多くの文化財も残る、歴史ある文化のまちでもあります。



大川組子

## おすすめスポット



大川市立清力美術館 (県指定文化財)

明治41年(1908)に清力酒造(株)事務所として建築された二階建ての洋風建築物です。一階は洋風と和風が共存する特徴ある室内となっています。二階の広間は、幾何学模様の格縁天井が華やかです。現在は「大川市立清力美術館」として生まれかわり、日展・光風会展で活躍した郷土出身の画家である溝江勘二画伯の作品をはじめ、筑後の画家の作品を中心に展示しています。



旧吉原家住宅・資料館 (国指定重要文化財)

約1800年前に創建されたと伝えられている神功皇后ゆかりの神社です。白鷺が止まった樟のあるところに社殿を建てたのが起源とされ、少童命(わだつみのみこと)を祀っています。

本殿は16世紀に蒲池鑑盛が再建したもので、国の重要文化財に指定されています。また、境内にある正平十年(1355)の年号が刻まれた五重の石塔(正平塔)も国の重要文化財に指定されています。境内の老樟は県の天然記念物で「白鷺の樟」といわれ堂々たる風情です。毎年、2月9日、10日、11日に「風浪宮大祭」が、10日の夜には「裸ん行」が行われます。

風浪神社本殿 (国指定重要文化財)

本殿は16世紀に蒲池鑑盛が再建したもので、国の重要文化財に指定されています。また、境内にある正平十年(1355)の年号が刻まれた五重の石塔(正平塔)も国の重要文化財に指定されています。境内の老樟は県の天然記念物で「白鷺の樟」といわれ堂々たる風情です。毎年、2月9日、10日、11日に「風浪宮大祭」が、10日の夜には「裸ん行」が行われます。

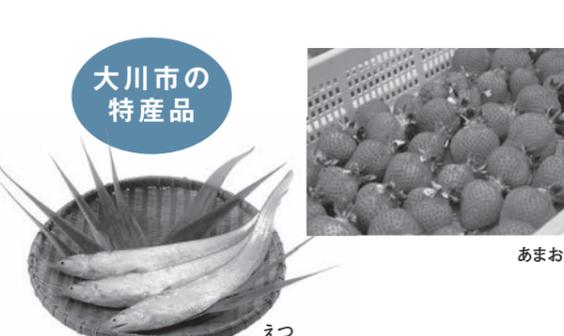
本殿は16世紀に蒲池鑑盛が再建したもので、国の重要文化財に指定されています。また、境内にある正平十年(1355)の年号が刻まれた五重の石塔(正平塔)も国の重要文化財に指定されています。境内の老樟は県の天然記念物で「白鷺の樟」といわれ堂々たる風情です。毎年、2月9日、10日、11日に「風浪宮大祭」が、10日の夜には「裸ん行」が行われます。



古賀政男記念館・生家

大川市に生まれ、国民栄誉賞に輝いた大作曲家古賀政男の偉業を偲ぶ施設で、ト音記号のついた白い建物の中には愛用のギターや譜面などが展示されています。作曲した古賀メロディーは5,000曲を超えるとも言われており、館内のリスニングルームでは、古賀メロディーのリクエストができます。

また、毎月第4日曜日の午前10時から、古賀メロディーギターアンサンブルによるミニコンサートが開催されています。



大川市の  
特産品

えつ

あまおう

## イベント情報

- 2月 風浪宮大祭(裸ん行)・大川木の香マラソン
- 3月 古賀政男記念「大川音楽祭」
- 4月 春の木工まつり・藩境まつり・若津少将祭
- 5月 えつ漁解禁(7月20日まで)  
筑後川昇開橋スタンプラリー
- 7月 古賀政男命日祭
- 8月 大川市民夏まつり
- 10月 大川木工まつり
- 11月 大川市総合美術展・古賀政男生誕祭



大川木工まつり



今川河畔の桜

## 歴史に彩られた史跡

行橋市は、福岡県北東部にある人口約7万2千人のまち。西は平尾台、東は周防灘に面し、市内には今川、長峽川、祓川などが流れ、河川流域には平野部が広がっていて、海・山・川の多様な自然に囲まれています。

行橋市を含む周辺地域が、古来より「京都平野」と呼ばれていたように、地理的条件から先進の大陸文化を取り入れやすく、瀬戸内海を通じた畿内との交流も盛んで、早くから開けた地域として発展し、今も数々の史跡が残されています。福岡県北九州市と大分県中津市のほぼ中間地点に位置する行橋市は、江戸時代、飴屋などの豪商が出現するなど、藩内では城下町小倉に次ぐ商業地・宿場町として発展し、今日の行橋の礎が築かれていきました。

### 行橋市の史跡

時代ごとの史跡をご紹介します。まず、古代の山城跡である「御所ヶ谷神籠石」(国指定史跡)は、7世紀後半ごろに築かれたとされ、663年に起こった白村江の戦い後に、国防体制強化のために築かれた遺跡だと考えられています。地形の険しい山に外周2km以上の土塁がめぐらされ、城門跡は7つあり、中でも花崗岩

の切石を巧みに積み上げた中門跡の石塁は壮観です。

中世では、豊臣秀吉の軍奉行であった黒田官兵衛が馬ヶ岳に山城を築き、九州での最初の居城とした「馬ヶ岳城跡」(市指定史跡)があります。天正15年の九州平定後、秀吉から豊前6郡12万石を与えられ、領内の中で抵抗する在地勢力に対抗するため、居城とした馬ヶ岳城には、本丸・居館を守るための土塁・横堀・畝状堅堀郡が築かれ、山そのものを要塞としていました。



御所ヶ谷神籠石(中門)



馬ヶ岳



海軍築城基地 稲童掩体

令和5年3月に新たに県の指定を受けた「海軍築城基地 稲童掩体」(県指定史跡)はアジア太平洋戦争の後期、軍用機を空襲から守るために建設された格納庫です。県内の戦争遺跡のなかでも、建造当初の姿を残す貴重な資料となっています。

行橋市には、このような史跡に加え、今井祇園行事、蓑島百手祭、下検地楽などの祭も伝統文化として継承されています。

このように、史跡や伝統が残っていることから、行橋市が古来より交通の拠点であったことがうかがわれます。

### 交通環境も充実

行橋市は現在も交通環境が充実しており、JR行橋駅は日豊本線の特急停車駅として、JR小倉駅からは約15分、JR博多駅からは約1時間と都市からのアクセスが良好です。また市内には東九州自動車道の行橋ICと今川スマートICの2か所のインターチェンジがあり、自動車での交通の利便性も高まっています。交通のアクセスが良い行橋市の史跡に、是非一度お越しください。

## 新規入会者の紹介



大和不動産鑑定(株)九州支社

不動産鑑定士 **大坪 誠一郎**

昨年10月に本会に入会いたしました大和不動産鑑定(株)九州支社の大坪誠一郎と申します。

この度、転勤により東京本社から福岡に赴任して参りました。とは言え、もともと八女郡上陽町(現八女市上陽町)の出身でして、鑑定業界ではないのですが、2011年までこの福岡で働いており、十数年ぶりに故郷に戻ってきたという次第です。

鑑定士論文式試験合格は2009年となります。受験勉強も福岡、短答・論文式試験も福岡で受験しました。当時、一緒に勉強した仲間や旧友らが当会で活躍しており、同じ地でまた、切磋琢磨できることをとても楽しみにしております。また、論文式試験合格後、異業界にいた私が鑑定業界に飛び込むにあたって、いろいろとご教授をいた

だいたり、背中を押してくださったりした先生も当会にいらっしやいまして、その時のご恩をお返しすることができればと思っております。

2011年に現在の勤務先に就職してからは、ここに至るまで東京本社で証券化案件を中心に業務を行ってまいりました。福岡の不動産市況は、私が福岡を離れる十数年前とはだいぶ様変わりしているようでして、特に福岡市中心部の発展には、正直、驚きました。そのような、発展目覚ましい福岡で鑑定業務に携わることができることは大変幸運なことだと思っております。

まだまだ知識も経験も乏しい若輩者ですが、ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願ひいたします。

## 開業挨拶



ひらく不動産鑑定

不動産鑑定士 **熊丸 拓**

令和5年11月に福岡市早良区にて「ひらく不動産鑑定」を開業しました熊丸拓と申します。

福岡県京都郡苅田町で生まれ育った後、小倉高校、東京大学を卒業しました。その後は、不動産ITベンチャー、パチンコ機器メーカー、不動産仲介業者にて営業に従事しておりました。

不動産仲介業者にて働いていたときに、東京で独立している鑑定士と出会い、不動産鑑定という存在を知りました。当時は東京で働いていたのですが、いつかは地元福岡に戻って仕事がしたいと常々思っており、「地方でも活躍できる」「開業という選択肢もある」という点に魅力を感じ、一念発起して平成29年7月に仲介業者を退社し

て、不動産鑑定士試験に挑戦しました。(当時新婚だったので妻には本当にたくさんの心配をかけてしまいました…)

翌年、平成30年に論文試験に合格、同年10月に大和不動産鑑定(東京本社)に入社、令和3年10月に同社九州支社に転勤、そして、現在に至ります。

鑑定士歴は浅いのですが、色々な会社で培ってきた営業スキルをフル活用し、不動産の鑑定評価を通して、依頼者の方々の人生を前向きに切り「ひらく」お手伝いができればと考えております。まだまだ至らない点も多いかと思いますが、今後ともご指導ご鞭撻のほどよろしくお願ひ申し上げます。

## 会員名簿

2024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)	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
麻生嶋 信	(株)アーバンプラン	830-0063 久留米市荒木町荒木1313-14	0942-27-7845
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
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

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
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
岩渕三千昭		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
梅本 龍	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
江見 博	トラスト不動産鑑定(株)	812-0016 福岡市博多区博多駅南1-2-3 博多駅前第一ビル7F	092-292-3191
江本 庸時	江本不動産鑑定事務所	824-0005 行橋市中央2-5-13	0930-26-2227
大石亜紀子	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
大川弘太郎	大川不動産鑑定事務所	802-0001 北九州市小倉北区浅野1-1-1 JR小倉駅ビル8F	093-511-5588
扇 幸一郎	よりそい不動産鑑定(株)	810-0041 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	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	839-0862 久留米市野中町1175-1 ファミリーハウス久留米313	0942-36-1455
大坪誠一郎	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001 福岡市中央区天神4-2-20 天神幸ビル3F	092-712-9112
大西 克則	飛翔鑑定(株)	810-0041 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
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
荻原 万葉	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
小野 恭嗣	小野不動産鑑定	810-0041 福岡市中央区大名1-9-7-202	092-292-3376
片江 宏典	(株)不動産オトンコンサルティング福岡	819-0168 福岡市西区今宿駅前1-21-2-102	092-205-0698
加藤 一生	(株)アブレイザル	806-0028 北九州市八幡西区熊手3-3-12 丸善ビル3F	093-632-1854

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
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
川崎 一秀		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)アセット鑑定	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)	812-0016 福岡市博多区博多駅南1-2-3 博多駅前第一ビル7F	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	サジェスト不動産鑑定事務所	837-0903 大牟田市宮崎2785-1	0944-85-7739
久保田勇介	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
熊丸 拓	ひらく不動産鑑定	814-0001 福岡市早良区百道浜4-31-1-408	080-3947-3882
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	802-0003 北九州市小倉北区米町1-2-26 日幸北九州ビル8F	093-511-6931
小島 智典	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
小林健一郎	小林不動産鑑定士事務所	819-0005 福岡市西区内浜2-7-10-201	092-407-9512
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
坂下 庸平	在看ネットワークシステム(株)	807-0872 北九州市八幡西区浅川1-25-1-1003	093-616-0104

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
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
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
白木原圭太	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
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
鈴木 暢	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
関根 俊雄	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
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	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
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
高野 雅雄	(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

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
田口 浩二	九州不動産コンサルタント	810-0041 福岡市中央区大名2-9-35 トウセン天神ビル6F	092-753-9971
竹下 憲治	(株)アプレイザルジャパン	810-0073 福岡市中央区舞鶴1-1-10 天神シルバービル2F	092-722-2362
武富 龍馬	(株)アーバンプラン	830-0063 久留米市荒木町荒木1313-14	0942-27-7845
竹山 泰史	竹山不動産鑑定士事務所	811-3217 福津市中央2-18-1 福岡ステーションタワー 406	0940-62-5097
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
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
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 CR福岡ビル5F	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	赤坂不動産鑑定	810-0042 福岡市中央区赤坂1-2-20-304	092-791-5428
長崎 隆良	(株)パートナーワン	819-0006 福岡市西区姪浜駅南1-4-1-602 アリエス姪浜駅南	092-211-2634
中島 伸一	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
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

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
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		092-233-4351
中村 世明	(株) わがまち不動産研究所	811-1103 福岡市早良区四箇6-16-36	092-406-0315
七元 広宣	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
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
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
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	(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
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) 鑑定ソリューション福岡	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 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

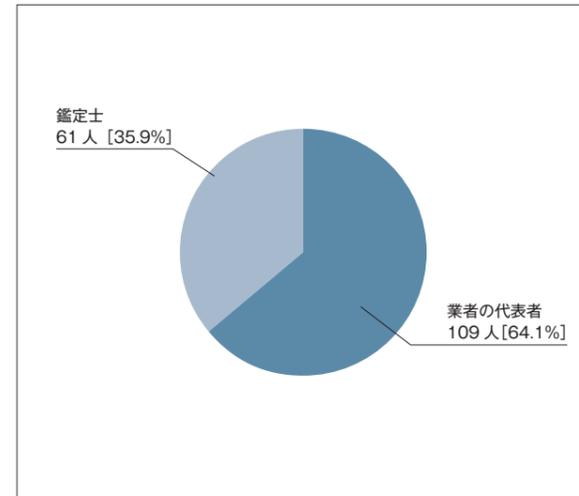
会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
藤岡 憲	フジ総合補償鑑定(株)	830-0061 久留米市津福今町195-12	0942-38-0818
藤岡 廣子	フジ総合補償鑑定(株)	830-0061 久留米市津福今町195-12	0942-38-0818
藤村 吉次	藤村不動産鑑定事務所	803-0835 北九州市小倉北区井堀2-1-13-902	093-561-0545
二村 吉則	(株) 九銀不動産鑑定所	810-0042 福岡市中央区赤坂1-16-13 上ノ橋ビル8F	092-751-5745
古川 一哉	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社	810-0001 福岡市中央区天神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
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
檜 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
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
裕壽 洋平	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
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
松野 浩介	福銀不動産調査(株)	812-0053 福岡市東区箱崎1-4-13 福銀箱崎ビル6F	092-631-0301
松本 武洋	中央鑑定(株)	810-0073 福岡市中央区舞鶴1-2-33 ライオンズマンション天神201	092-715-0242
松本 忠人	国土総合研究所	812-0044 福岡市博多区千代2-10-1	092-522-6308
的野 泰浩	(株) 谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-0641
峰 祐介	(株) 鑑定ソリューション福岡	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
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A 1102	092-739-5512

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
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A 1102	092-739-5512
村上 知子	トラスト・リアルティ(株)	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) 久栄総合コンサルタント	830-0061 久留米市津福今町349-18	0942-39-7826
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
横山 裕	(株) 不動産アドバイザー	819-0002 福岡市西区姪の浜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	吉崎武雄不動産鑑定士事務所	803-0831 北九州市小倉北区日明1-1-10	093-967-9011
吉田 将刚	(株) 第一鑑定リサーチ	810-0041 福岡市中央区大名2-2-50 大名DTビル6F	092-724-6566
吉田 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 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
渡邊 悟	桜坂鑑定(株)	810-0042 福岡市中央区赤坂1-5-22 赤坂えがしらビル5F	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

2024年4月1日時点

### ■会員の内訳



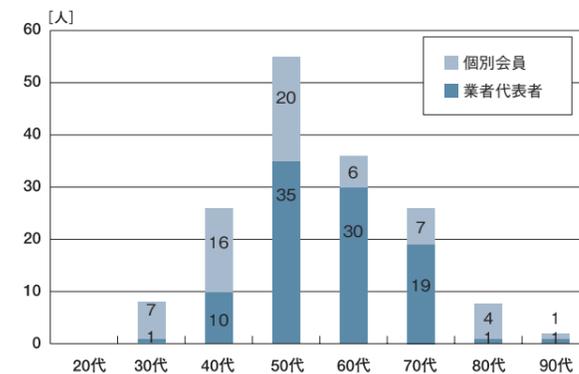
### ■会員の内訳

	人数	構成比
業者の代表者	109	64.1%
鑑定士	61	35.9%
士補	0	0.0%
計	170	100.0%

### ■年齢別構成 (資格者のみ)

年齢	人数			構成比
	業者代表者	個別会員	合計	
20代	0	0	0	0.0%
30代	1	7	8	5.1%
40代	10	16	26	16.5%
50代	35	20	55	34.8%
60代	30	6	36	22.8%
70代	19	7	26	16.5%
80代	1	4	5	3.2%
90代	1	1	2	1.3%
計	97	61	158	100.0%
平均	59歳			
最年少	30歳			
最高齢	94歳			

### ■全資格者の年齢別構成



## 編集後記

■御寄稿・写真ご提供頂いた皆様、ありがとうございます!今後とも幅広い特集に取り組んで参りますので、引き続きご協力の程宜しく願い申し上げます。【渡邊 悟】

■季節は卒業、入学とこの時期はバタバタと時間が過ぎていきます。別れや出会いを通じて、成長していきたいものです。【井手 江美】

■今号は、何もお役に立てずに発行でした。。委員長、他の委員の方々お疲れさまでした!【大楠 由美子】

■福岡県民になってもうすぐ1年になります。まだまだ知らない地域も多く、「わがまちパンザイ」はとても参考になっています。ご執筆いただきましたみなさま、お忙しいなか大変ありがとうございます。【荻原 万葉】

■みなさまこんにちは!春ですね。私の事務所がある福岡市西区今宿では3月17日に今宿海道市というお祭りが開催されました。

私は子どもたちが出演するステージの運営を担当しました。みんな才能にあふれていて、未来は明るいなと感じました。

【片江 宏典】

■今後も無事に発刊することができました。執筆者の方をはじめ、関係者のみなさまありがとうございました。54号ではREITについての特集記事を掲載しました。2022年4月から高校での金融教育が始められており、また、最近では日経平均株価が最高値を記録したりして投資や経済の話が家庭でも話題になることもあろうかと思います。そのような時に小誌の記事がご参考になれば幸いです。【波多野 宏和】

■『鑑定ふくおか』の発刊にご協力いただきました皆様、誠にありがとうございました。福岡市内及びその周辺部を中心に地価は上昇傾向が続いており、このような地価上昇局面の中で不動産鑑定士として多くの方のお役に立てるように、『鑑定ふくおか』を通して有益な情報を発信していきたいと思っております。引き続きどうぞ宜しくお願いします。【吉田 将剛】

# 「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。

<https://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。 ※コロナウイルス感染状況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 ※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 GALLERY



新江ノ島水族館より

詠み人知らず

2月でもサーファーが多い!



THE RAIL KITCHEN CHIKUGO

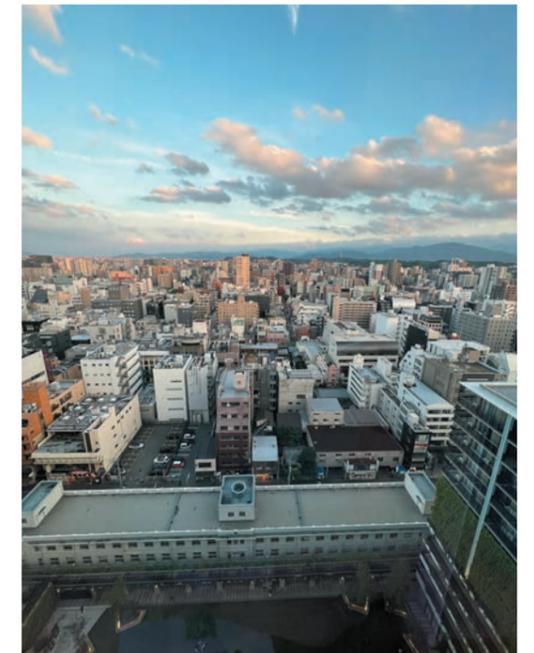
つぶさち



篠栗久大の森

なべ

「ジブリの森」みたいだと評判のスポットです



福岡大名ガーデンシティからの風景

扇 幸一郎

大名小学校跡地に建設された福岡大名ガーデンシティは、天神で高い新たなランドマークです。手前のFukuoka Growth Nextの校舎越しに、大名エリアが一望できます。周辺のビルも模型のように見えます。

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか [No.54]  
2024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 <https://www.farea.jp>

[編集] 広報委員会 / 担当理事: 渡邊 悟  
委員: 井手 江美+大楠 由美子+荻原 万葉+片江 宏典+  
波多野 宏和+吉田 将剛  
[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 54

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会  
URL <https://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