

Number

38

2016年4月発行

鑑定 ふくおか

不動産鑑定士の情報誌 KANTEI FUKUOKA

[平成28年福岡県地価公示における]

地価動向の概要

各市町村の概要

最近の地価動向

税務と不動産

法人成りに伴う税務

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

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

目次	ごあいさつ	副会長 山崎 健二	1
	平成28年 福岡県地価公示における地価動向の概要		
	■ 地価公示の総括	不動産鑑定士 井上 真輔	2
	■ 各市町村の概要		
	北九州市門司区・小倉北区・小倉南区、行橋市、豊前市、京都郡苅田町・みやこ町、築上郡吉富町・築上町	不動産鑑定士 江本 庸時	6
	北九州市若松区・戸畑区・八幡東区・八幡西区、直方市、田川市、中間市、田川郡添田町・川崎町	不動産鑑定士 波多野 宏和	7
	福岡市東区、宗像市、古賀市、福津市、宮若市、糟屋郡新宮町・久山町・粕屋町、遠賀郡芦屋町・水巻町・岡垣町・遠賀町、鞍手郡小竹町・鞍手町	不動産鑑定士 藤野 裕三	9
	福岡市博多区・中央区、飯塚市、小郡市、筑紫野市、朝倉市、朝倉郡筑前町、三井郡大刀洗町	不動産鑑定士 井上 真輔	11
	福岡市南区、春日市、大野城市、太宰府市、嘉麻市、筑紫郡那珂川町、糟屋郡宇美町・篠栗町・志免町・須恵町、嘉穂郡桂川町	不動産鑑定士 高田 卓巳	15
	福岡市西区・城南区、久留米市、糸島市、八女郡広川町	不動産鑑定士 浅川 博範	16
	福岡市早良区、大牟田市、柳川市、八女市、筑後市、大川市、みやま市	不動産鑑定士 出雲 重成	18
	■ 最近の地価動向		21
	税務と不動産 法人成りに伴う税務	税理士法人さくら優和パートナーズ 税理士 岡野 訓	32
	わがまちバンザイ	35 大野城市 36 香春町	36 38
	住宅新報「鑑定士協連レター」より		
	〔新宮町〕福岡市隣接のベッドタウン 住宅地地価も上昇率が拡大	友野 和憲	40
	〔粕屋町〕粕屋町『日本一』の報道(人口増加率)に福岡県民はびっくりした	岩隈 良弘	41
	新規入会者の紹介		42
	会員名簿		43
	協会の現在／編集後記		49
	「不動産鑑定相談所」のご案内		50
	PHOTOギャラリー		巻末

ごあいさつ



公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
副会長 山崎 健二

『鑑定ふくおか』38号発行に当たりご挨拶申し上げます。

日銀はマイナス金利を導入し、今後積み上がる当座預金については0.1%の口座管理料を徴求するというマイナス金利策を始めました。

マイナス金利の不動産市況へ及ぼす影響について考察すると、不動産と他の金融資産との間にイールドギャップが生じるため、不動産価格はこれから上昇すると予測されます。株価が乱高下しているので、確実に賃料収入の得られる不動産の方が相対的に安全な資産と映っており、今後、収益用不動産を購入しようとする人は増加します。不動産向け融資については、当面は貸出態度も良好で、貸出金利も低水準のため、借りやすい状態が続くでしょう。現在でも福岡市内の収益用不動産の取引利回りはネットで4%台のまで低下しており、伸びしろは薄いと見られていましたが、今後、もう一段のキャップレートの低下が予測されます。

なお、未曾有の低金利状態から脱却する方法として、新発国債を発行して、供給量を増やすことが考えられます。無利子で国債を発行できるような状態ですので、建設国債を発行して、高速道路や橋梁の大規模更新を行ったり、リニア新幹線を大阪まで延伸したり、山陰新幹線を付設すればどうでしょうか。

さて、加熱しすぎた不動産市況も心配ですが、もう一つ気がかりなのはインバウンドの動向です。福岡市は豪華客船の寄港回数が年間252回と、2015年は横浜市を抜いて日本一に躍り出ました。毎日のように10万t級の豪華客船が博多港を訪れており、2000人以上の人が大型バス100台に分乗して買い物や観光を楽しんでいます。ところが香港では中国経済の失

速から観光客が減少し、貴金属店が倒産するような事態になっていると聞きます。日本では中国からの観光客が減っている噂は聞きませんが、チャイナショックはすぐそこまで来ているかもしれません。

さて、公益社団法人不動産鑑定士協会(以下、鑑定士協会という)は、空家対策や住宅ファイルに取り組もうとしています。空家対策については、①関連団体として福岡県空家対策連絡協議会のメンバーに入ることと、②市町村が組織する全ての空家等対策協議会に不動産鑑定士を派遣することを目標としています。市町村長も加わる協議会の場で不動産鑑定士の存在意義を存分にPRして下さい。次に、住宅ファイルについては、近畿不動産活性化協議会の取り組みを福岡県でも推進することを目指しています。適正な価格で中古住宅が流通するためには不動産鑑定士のレポートが必要であることを説明し、宅建業協会と手を携えて価格革命に取り組んでいきたいと考えています。険しい困難が立ちはだかっていることは承知ですが、その先に不動産鑑定士の未来の一端があると信じています。

また、平成28年度は3年に一度の固定資産評価の年です。固定資産税評価は地価公示・地価調査とともに社会への訴求力が高い評価です。不動産鑑定士としての社会的使命を自覚し、公的土地評価の均衡化・適正化を通じて市町村の負託に応えて下さい。鑑定士協会としても同一市町村内のバランス検討や隣接市町村間のバランス調整等、必要な措置を講じていきますので、皆様のご協力をお願いします。

最後にご多忙のなか寄稿頂いた執筆者をはじめ、企画・編集に尽力頂いた広報委員会及び事務局の皆様には心よりお礼申し上げます。

〔表紙の写真〕八女中央大茶園(八女市)

八女市の北東部、本地区に広がる八女中央大茶園。はるかかなたまで続く広大な茶園に圧倒される。新茶の葉は5月のまぶしい太陽に輝き、まるで大地が新鮮な緑の光を発しているようだ。展望所では高級茶としても全国的に知られる八女茶を味わいながらシャッターを押す幸せな時間が過ぎてゆく。

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。

地価動向の概要

地価公示の総括

不動産鑑定士 **井上 真輔**

1. 地価動向の特徴と要因

①県全体の地価動向と要因

- 県平均は、昨年の+0.1%から+0.5%になり、2年連続でプラス。上昇幅も0.4ポイント拡大した。

②県庁所在地の地価動向と要因

- 福岡市はH19年に15年ぶりに上昇に転じH20年までプラス基調だったが、H21～24年は再度下落に転じた。H25年に住宅需要が回復し変動率もプラスに転じ、H27年は、デベロッパー等が市場の牽引役となり、各種施策及び現下の低金利等を背景に高値売買が散見され、昨年より上昇率が拡大して全体で+2.8%となっている。一方、戸建住宅地は昨年とほぼ同様の動きとなっている。
- 分譲地、マンション等の販売動向…建築費高騰の影響、仕入価格の上昇等により販売価格も上昇基調にあるなか、現下の低金利を背景に、ローン減税や住まい給付金、フラット35等が手当てされているため、福岡市早良区・中央区を中心に引き続き堅調に推移。注目のMJR六本松の販売動向は、第1期293戸(専有坪単価平均196.4万円/坪、8月発売)は2ヶ月で完売、第2期58戸(同188.2万円/坪、9月発売)は約2ヶ月で完売(登録抽選方式であり、実質即日完売)。一方、不動産会社等は各社ともエリアを絞りながらも用地仕込みを継続しており、特に優良なマンション素地は、競合することから高値で売買されている。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- ・北九州市(△1.2%→△0.9%)：住宅地の供給が多い一方、人口は減少傾向にあり需給バランスがやや崩れている状態が続いているが、人気のエリアでは、プラスを示すポイントが現れており、計20ポイントがプラスを示している(昨年は10ポイント)。
- ・久留米市(+0.2%→+0.3%)：旧久留米市中心部を中心に、マンション及び戸建住宅の売れ行きは比較的好調、一方、旧郡部や郊外においては割高感が依然として残っており調整局面、全体としては昨年よりも上昇幅が拡大で微増程度で推移している。
- ・大牟田市(△2.7%→△2.2%)：地域経済の低迷、人口の減少、高齢化に歯止めがかからず、需要は弱含みのままで推移。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 筑紫野市(+0.9%→+1.1%)、春日市(+1.1%→+1.9%)、大野城市(+0.7%→+1.8%)、太宰府市(+0.2%→+0.5%)、那珂川町(+0.4%→+0.7%)と福岡都市圏南部の旧筑紫郡の衛星都市で、地価は上昇基調が継続している。
- 古賀市(+0.1%→+0.3%)、福津市(+0.1%→+0.7%)、糸島市(△0.4%→+0.3%)、糟屋郡篠栗町(△0.3%→+0.1%)、志免町(+0.2%→+0.6%)、同新宮町(+2.0%→+2.7%)、同粕屋町(+1.0%→+1.1%)、福岡都市圏東部でも、戸建住宅の売れ行きが堅調で地価は上昇基調が継続している。筑後市(+0.4%→+0.8%)は、ミニ開発による戸建分譲が堅調に推移、ソフバン2軍拠点誘致。

⑤その他

- 福岡市の人口は、H25年5月の推計人口で150万人を超えH27年9月時点153万人に達している。人口増加率は政令市の中でトップで、H28年2月の国勢調査速報値では神戸市(約154万人)を抜いて政令市で5番目になると見られる。福岡市都市圏以外では、筑後市、荏田町等で微増ながらも増加している一方で、北九州市、大牟田市、飯塚市等は減少傾向が継続している。尚、久留米市はH25年5月以降増加に転じている。
- フラット35の適用金利は、返済21年以上の最低金利が、2月まで7ヶ月連続で過去最低を更新して1.37%となったあと、直近の1月は1.54%となっている。
- 投資資金の流入状況について…Jリートを中心に大型物件の取得、私募ファンド及び法人又は個人投資家等(相続税対策に関する収益物件取得含む)による主にレジデンス系ビルの取得は依然として活発である。また、これらの動きに伴い、優良物件が少なくなりつつあり、取引利回りも低下傾向が鮮明になっている。

①県全体の地価動向と要因

- H20年に16年ぶりに+1.4%となった後、H21年以降下落に転じていたが、H27年に横ばいに転じ、H28年は+1.1%と7年振りのプラスとなっている。

②県庁所在地の地価動向と要因

- ・福岡市(+3.8%→+5.9%)：オフィスを中心としたテナント需要は一貫して改善傾向、賃料水準も一部では反転しつつある。都心商業地は、パルコ新館がH26年秋オープン等、インバンドも活況を呈していることもあって天神地区を中心に新規出店意欲は高い。更に、ホテル用地需要が高値取引となって顕在化、都心商業地の牽引役のひとつとなっている。博多区では、大型再開発ビルがH28年4月開業予定、地下鉄七隈線延伸計画とも相俟って+9.2%、高容積の商業地について旺盛なマンション素地需要も見られる中央区で+7.0%、早良区で+3.3%、南区+3.6%等と、全区でプラス基調となっている。
- ・福岡市オフィスの空室率は、H20年以降15%が続いていたが、新規供給が低水準にとどまっていることも相俟って、H28年1月は6.29%（前年同月7.73%）となった。昨年は約9,518坪が埋まり、募集賃料は底を打った感が強いものの、エリア及び品等並びに耐震性等によってやや異なる動きとなっている。注目の博多JPビルはグロスで坪20,000円程度。
- ・投資資金の流入について、金融商品及び首都圏の収益物件と比較して収益用不動産の利回りが高いこと及びリートも外部成長へ向けて物件取得意欲が旺盛であることから、投資目的で福岡市内を中心に商業用不動産が売買されている。但し、優良物件を中心に供給が少なくなっており、需要が競合することから、取引利回りの低下傾向が鮮明になっている。
- ・高額物件の売買 ①ヒューリック博多ビル約55億円、②JTビル跡地約52億円、③Qiz天神約80億円、④アバクロ55億円、⑤ホテルアセント約48億円、⑥MMT約68億円、⑦ホテルザ・ビー博多約23億円、⑧リクルート天神ビル約40億円、⑨博多プライム約45億円、⑩ANAクラウンプラザホテル約76億円等、ここ1年はホテルそのものの取引、ホテル用地の高値での取引が目立った動きとなっている。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- 北九州市(△1.5%→△1.0%)：戸畑区は+0.1%と22年振りにプラスに反転。その他の区は、下落幅の縮小傾向は認められるものの、市勢の停滞傾向を反映して地価は依然として下落基調。一方で、コムシティの再出発等明るい材料もある。今回上昇ポイントが門司区と戸畑区で計3ポイント現れた(去年は0ポイント)。
- 久留米市(+0.1%→+0.5%)：マンション素地の需要回復を受けてJR及び西鉄久留米駅から徒歩10分圏内は比較的堅調に推移しているのに対し、郊外或いは既存の陳腐化した商業地は依然として調整局面、総じてみれば昨年に引き続き微増となっている。
- 大牟田市(△3.6%→△2.9%)：中心商店街の空き店舗の増加により空洞化、衰退化の傾向が続いている。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- ・筑紫野市(+0.4%→+1.0%)、春日市(+0.3%→+2.4%)、大野城市(+0.7%→+2.7%)、太宰府市(+0.3%→+3.4%)、古賀市(+0.2%→+0.6%)、粕屋町(+2.0%→+2.4%)と、福岡都市圏を中心に上昇基調が継続若しくは下げ止まり感が鮮明になりつつある。

⑤その他

- 大規模店舗の進出・撤退等の状況及び商況…コムシティ（八幡西区黒崎・H25/4）、イオン小郡ショッピングセンター（小郡市・H25/11）、イオンタウン黒崎（八幡西区曲里町・H26/9開業）、パルコ新館（天神・H26/11開業）、丸井（博多駅中央街・H28春開業予定）、無印良品（天神西通り・H27/3開業）
- 観光客数の推移・動向…H25/4に就航したアムステルダム直行便はH28年1月から運休、昨年末から今春にはマニラ・ヘルシンキ・マカオ直行便が新規就航。一方、博多港の外国クルーズ船寄港数は平成27年は245回、平成28年は約418回を見込んでいる。乗降客を中心にその消費意欲は極めて高く、天神界隈を中心に消費税増税後の個人消費の落ち込みを支えている。また、九州新幹線は開業効果が薄れつつあるが概ね堅調に推移している。2015年上半期博多阪急売上高対前年比+5.6%の約204億円、3年連続増収、過去最高を更新。

工業地	①県全体の地価動向と要因
	・県平均対前年でH27△0.3%→H28±0.0%と下げ止まった。
	②県庁所在地の地価動向と要因
	・福岡市（+1.7%→+2.4%）：Jリートに組み込まれる等、物流用地の需要は旺盛であるほか、地下鉄駅から徒歩圏内ではマンション用地として買い進まれている。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因
	・北九州市（△1.4%→△1.2%）：円安傾向を受けて自動車産業は堅調、下げ止まり傾向が鮮明になりつつあるが、半導体産業の没落、電力料金の値上げ等のほか、供給数も多く、力強い回復基調は看取できない。
	・大牟田市（△1.6%→△1.4%）：工場地の価格水準は低く底値感が出てきたが、需要は依然として弱含み。
	・久留米市（△1.2%→△0.8%）：製造業を中心に様子見の中小企業が多いが、下落幅は縮小した。
	・京都郡荊田町（±0.0%→±0.0%）：北米向け自動車輸出が堅調だったり名古屋からの工場シフトにより下げ止まり傾向が鮮明になっている。

※地域政策、取り組み等について

- ・福岡空港誘導路複線化に伴う国内線ターミナルビル再整備事業。新ビルは地上5階地下2階建、延床面積約12万㎡、店舗面積は3割増床。2015年4月着工、総事業費約380億円。19年3月完成予定、誘導路複線化は19年度完成予定。

・福岡市が進める博多湾WF地区の再整備計画案の概要が発表(サンパレスの取毀、大博通との直結道路整備、ホテル・飲食店の配置)。JR九州は、JR博多駅とWF地区をロープウエーで結ぶ構想を検討。

・北九州市は破綻した商業施設コムシティについて八幡西区役所や生涯学習センター、ハローワークなどの公共施設を移転させ、西鉄主導で商業再生を目指す骨子案を発表。商業施設のオープンはH25年4月、区役所移転はH25年5月。また、サッカーJ2・ギラヴァンツ北九州の新ホームスタジアムを小倉駅北口約500mに建設すると発表(建設費約100億円、平成29年3月完成予定)。
- ・都市計画審議会、西鉄天神大牟田線、雑餉隈～春日原駅間の新駅設置案を承認。開業は2021年度予定。また、市営地下鉄七隈線、JR博多駅まで延伸計画。H32年度開業予定。

・飯塚市等が整備する飯塚市中心市街地活性化事業、①吉原町1番地区第1種再開発事業、②ダイマル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業、③飯塚本町東地区土地区画整備事業の3事業が本格的に始動。八木山バイパスがH26年10月1日より無料化。

・国家戦略特区の第一弾として、福岡市を「創業のための雇用改革拠点」に指定。福岡市では、2018年度に達成する数値目標を示す。年間新規雇用者数については12年度比+35%の20万人に。その他、国際コンベンション開催300件(12年度252件)、開業率13%（同6.2%）、本社機能進出企業55社(11～13年度平均43社)等。

・天神ビッグバンプロジェクトがH27年2月に発表。

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	H27 変動率	H28 変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続 地点数
県全体	0.1	0.5	283	63	246	592
福岡市	2.2	2.8	165	4	7	176
北九州市	▲1.2	▲0.9	20	17	97	134
久留米市	0.2	0.3	13	9	10	32
大牟田市	▲2.7	▲2.2	0	0	20	20

(2) 商業地

市町村名	H27 変動率	H28 変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続 地点数
県全体	0.0	1.1	91	25	108	224
福岡市	3.8	5.9	70	2	1	73
北九州市	▲1.5	▲1.0	3	15	51	69
久留米市	0.1	0.5	6	2	4	12
大牟田市	▲3.6	▲2.9	0	0	8	8

3.特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所 在 地	見込価格	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	605,000	6.9 (6.0)	高級マンションの売行きが好調でマンション適地の需要が逼迫している。
	商業地 福岡中央5－9	福岡市中央区天神 1丁目98番外	6,980,000	12.0 (5.2)	インバンド等の下支えもあって店舗売上高は堅調に推移。また、低金利を受けて都心部の収益用不動産の高値売買が顕在化している。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 福岡早良－27	福岡市早良区高取 2丁目221番2外	340,000	11.5 (11.3)	利便性がよく学校区も優良なマンション適地の需要は依然として旺盛。
	商業地 福岡博多5－3	福岡市博多区博多駅前 2丁目41番	1,020,000	24.5 (5.3)	博多駅中央街の再開発の影響のほか、特に博多駅周辺ではホテル用地需要の高まりを受けて高騰。また、低金利を受けて都心部の収益用不動産の高値売買が顕在化している。
下落率1位	住宅地 八女－6	八女市立花町山崎 字西中島2064番	13,600	▲5.6 (▲5.9)	住宅需要が乏しいなか、依然として割高感が残っている。
	商業地 大牟田5－7	大牟田市姫島町 38番5外	32,400	▲5.8 (▲6.0)	地域経済の衰退等、不動産需要に乏しいなか、地域間競争に劣後して衰退傾向が顕著である。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所 在 地	見込価格	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	605,000	6.9 (6.0)	高級マンションの売行きが好調でマンション適地の需要が逼迫している。
	商業地 福岡中央5－9	福岡市中央区天神 1丁目98番外	6,980,000	12.0 (5.2)	インバンド等の下支えもあって店舗売上高は堅調に推移。また、低金利を受けて都心部の収益用不動産の高値売買が顕在化している。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 早良－27	福岡市早良区高取 2丁目221番2外	340,000	11.5 (11.3)	利便性がよく学校区も優良なマンション適地の需要は依然として旺盛。
	商業地 博多5－3	福岡市博多区博多駅前 2丁目41番	1,020,000	24.5 (5.3)	博多駅中央街の再開発の影響のほか、特に博多駅周辺ではホテル用地需要の高まりを受けて高騰。また、低金利を受けて都心部の収益用不動産の高値売買が顕在化している。

●北九州について

区分	標準地番号	所 在 地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 戸畑－3	北九州市戸畑区浅生 1丁目51番	96,700	0.5 (0.3)	住宅地として人気の高い戸畑区の中の高級住宅で、需要の回復傾向が鮮明で、上昇基調に反転している。
	商業地 小倉北5－1	北九州市小倉北区魚町 2丁目251番	544,000	▲1.6 (▲2.6)	地域経済の停滞、人口減少、福岡市への消費流出等により商業地の需要が減退している。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 小倉南－19	北九州市小倉南区守恒 4丁目325番139	72,200	1.3 (0.0)	北九州市郊外部の住宅地。需要の回復傾向が鮮明で、値頃感とも相俟って、地価は上昇に反転している。
	商業地 戸畑5－4	北九州市戸畑区天神 1丁目229番	109,000	1.9 (0.0)	商況に大きな変化は無いものの、共同住宅敷地需要も見込める地域であり、値頃感が現出、地価は上昇に反転している。

※変動率の下段()は、前回調査の変動率。

各市町村の概要

北九州市門司区・小倉北区・小倉南区、行橋市、豊前市、京都郡 苅田町・みやこ町、築上郡吉富町・築上町	不動産鑑定士 江本 庸時
--	---------------------

北九州市門司区

【主なトピックス】

◎人口は約9.9万人で近年減少、高齢化率は約35.2%
(平成27年9月1日現在、以下同じ)

◎スーパーとみやま門司本店(柳町1丁目)が平成27年12月に建て替えオープン。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：19地点、平均価格：47,600円／㎡
平均変動率：H27 ▲1.6%→H28 ▲1.2%

上昇1地点：門司-1(上馬寄1丁目)+0.4%

＜商業地＞地点数：11地点、平均価格：105,000円／㎡
平均変動率：H27 ▲0.9%→H28 ▲0.7%

上昇1地点：門司5-8(社ノ木2丁目)+0.9%

＜工業地＞地点数：5地点、平均価格：25,100円／㎡
平均変動率：H27 ▲1.9%→H28 ▲1.6%

北九州市小倉北区

【主なトピックス】

◎人口は約17.8万人で近年微減、高齢化率は約27.8%
◎小倉北口のギラヴァンツ新競技場が平成29年シーズン開幕からの供用開始に向け工事進行中。

◎JR小倉駅南口東地区の再開発ビル(敷地面積：約4,050㎡、延床面積：約39,000㎡、1～3階：商業スペース、4～6階：事務所スペース、8～24階：マンション約120戸、駐車場約370台)が平成28年3月解体工事着手、平成28年度建築工事着手、平成31年度開業を目指し動いている。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：20地点、平均価格：65,800円／㎡
平均変動率：H27 ▲1.2%→H28 ▲0.9%

上昇1地点：小倉北-5(足立3丁目)+0.3%

＜商業地＞地点数：19地点、平均価格：216,500円／㎡
平均変動率：H27 ▲1.6%→H28 ▲1.0%

＜工業地＞地点数：2地点、平均価格：38,100円／㎡
平均変動率：H27 ▲1.6%→H28 ▲1.1%

北九州市小倉南区

【主なトピックス】

◎人口は約21.3万人で近年微減、高齢化率は約26.1%
◎下曽根駅南口の「ザ・モール小倉」が平成27年8月に閉店。

◎沼南町のマンガ倉庫跡地に「スーパーラ・ムー小倉沼店」・「サンキュードラッグ沼店」が平成27年11月にオープン。

◎湯川5丁目地内の北九州総合病院が平成28年5月に小倉北区の城野駅北土地区画整理事業地内に移転予定。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：26地点、平均価格：53,300円／㎡
平均変動率：H27 ▲0.6%→H28 ▲0.2%

上昇6地点：小倉南-1(若園2丁目)+0.7%、小倉南-5(下曽根3丁目)+0.3%、小倉南-11(徳力4丁目)+0.7%、小倉南-15(徳力6丁目)+0.8%、小倉南-19(守恒4丁目)+1.3%、小倉南-20(企救丘2丁目)+0.5%

＜商業地＞地点数：6地点、平均価格：82,200円／㎡
平均変動率：H27 ▲1.1% → H28 ▲0.6%

行橋市

【主なトピックス】

◎人口は約7.1万人で近年微増、高齢化率は約28.1%
◎行橋駅西口土地区画整理事業が完了(平成27年7月換地処分公告)。

◎駅東口の県道行橋停車場線の拡幅事業が決定(平成33年度の完成目標)。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：4地点、平均価格：29,200円／㎡
平均変動率：H27 ▲0.2%→H28 ▲0.1%

＜商業地＞地点数：2地点、平均価格：66,700円／㎡
平均変動率：H27 0.0%→H28 0.0%

豊前市

【主なトピックス】

◎人口は約2.6万人で近年減少、高齢化率は約34.8%
◎東九州自動車道・椎田南IC～豊前IC間の7.2 kmは平成28年4月24日に開通予定。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：3地点、平均価格：21,000円／㎡
平均変動率：H27 ▲0.6%→H28 ▲0.4%

＜商業地＞地点数：2地点、平均価格：39,100円／㎡
平均変動率：H27 ▲2.7%→H28 ▲2.3%

苅田町

【主なトピックス】

◎人口は約3.6万人で近年微増、高齢化率は約23.4%
◎平成27年7月にルミエール苅田店(大字二崎)がリニューアルオープン。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：7地点、平均価格：34,800円／㎡
平均変動率：H27 ▲0.1%→H28 0.0%

＜商業地＞地点数：2地点、平均価格：53,800円／㎡
平均変動率：H27 ▲1.9%→H28 0.0%

＜工業地＞地点数：3地点、平均価格：16,500円／㎡
平均変動率：H27 0.0%→H28 0.0%

みやこ町

【主なトピックス】

◎人口は約2.0万人で近年減少、高齢化率は約37.6%
◎転入者に対し一定の要件のもとに「みやこ町定住促進住宅助成金(固定資産税相当額)」の交付制度がある。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：2地点、平均価格：11,400円／㎡
平均変動率：H27 ▲1.3%→H28 ▲1.0%

＜商業地＞地点数：1地点、価格：17,800円／㎡
変動率：H27 ▲2.2%→H28 ▲1.7%

北九州市若松区・戸畑区・八幡東区・八幡西区、直方市、田川市、 中間市、田川郡添田町・川崎町	不動産鑑定士 波多野 宏和
--	----------------------

(※人口・世帯数は各年9月1日現在、高齢化率は4月1日現在の数値)

若松区

人口／82,609人・対前年比▲0.4%・5年間▲3.2%
世帯数／34,078戸・対前年比+0.4%・5年間▲1.2%
高齢化率(65歳以上)／29.3%

当区の西部地区では北九州学術研究都市整備事業、北部の響灘地区では、響灘エコフロンティアパーク、北九州市地域エネルギー拠点化推進事業等の事業が行われている。

区内の主な開発動向(店舗等の出退)として、深松1丁目に「マルショク深町店」、くきのうみ地区で「コスモス古前店」が開業したほか同地区では、「ナフコ若松店」が建築中である。学研都市内(小敷ひびきの2丁目)では、複合商業施設の建設(平成29年3月開業予定)が発表された。

そのほか、当区の中心街である本町3丁目では高齢者及び一般向けの市営住宅として、「ふれあいむら若松」が整備された。

吉富町

【主なトピックス】

◎人口は約6.6千人で近年減少、高齢化率は約29.5%
◎転入者に対し一定の要件のもとに固定資産税相当額(上限額15万円、期間3年間)の奨励金交付制度がある。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：2地点、平均価格：17,000円／㎡
平均変動率：H27 ▲0.6%→H28 ▲0.6%

＜商業地＞地点数：1地点、価格：22,500円／㎡
変動率：H27 ▲0.4% → H28 ▲0.4%

築上町

【主なトピックス】

◎人口は約1.8万人で近年減少、高齢化率は約34.1%
◎東九州自動車道・椎田南IC～豊前IC間の7.2 kmは平成28年4月24日に開通予定。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：2地点、平均価格：17,400円／㎡
平均変動率：H27 ▲1.3%→H28 ▲1.3%

今回の地価公示では、住宅地全17地点のうち、1地点が横ばい、他の16地点で下落、商業地全7地点、工業地全5地点ともに下落となった。

戸畑区

人口／58,639人・対前年比▲0.2%・5年間▲5.0%
世帯数／27,765戸・対前年比+0.8%・5年間▲3.5%
高齢化率(65歳以上)／29.6%

北九州市内では小倉北区に次いで人口密度が高く、住宅地は、区の中心部付近の平坦で区画整然とした街区と高台の傾斜地勢にあって街路配置等が劣っている街区とが混在している。

当区では大きな開発や事業等が行われていないが、小規模な開発やマンション建設が見られ、特に利便性に優る地域の住宅地の人気は高い。

今回の地価公示では、住宅地全7地点のうち、4地点

で上昇、横ばいが1地点、下落が2地点、商業地は全6地点のうち2地点で上昇、横ばいが1地点、下落が3地点、工業地は全2地点とも下落となった。

八幡東区

人口／ 68,601人・対前年比▲1.2%・5年間▲5.2%
世帯数／ 31,957戸・対前年比▲0.7%・5年間▲3.4%
高齢化率(65歳以上) ／ 33.6%

当区の主な開発動向等として、山王地区に「マルショク」の建設が予定されているほか、市立八幡病院の移転(平成30年度)、市立美術館の改修工事(平成29年11月再オープン)が予定されている。また、東田地区では大型店舗の集積が見られるほか、「北九州産業衛生診療所」が開業した。

そのほか、桃園地区や前田、尾倉地区でマンション分譲が行われている。
今回の地価公示では、住宅地全14地点のうち1地点で上昇、他の13地点で下落、商業地全6地点のうち2地点で横ばい、他の4地点は下落となった。

八幡西区

人口／ 254,964人・対前年比▲0.4%・5年間▲2.1%
世帯数／ 112,127戸・対前年比+0.6%・5年間+2.0%
高齢化率(65歳以上) ／ 26.7%

当区の主な開発動向として、八幡西区役所跡地でのマンション開発(3棟全241戸、ドラッグストア、クリニックを併設、全棟完成は平成31年頃予定)や折尾警察署跡地での複合施設(デイサービス施設や保育所、マンション等、平成30年予定)の建設が決まり、その波及効果が注視されるところである。

そのほか、折尾地区では「サンリブ折尾」が平成28年初夏頃に開業予定、竹末地区に「コスモス竹末店」が建築中である。
マンション開発では、平成27年中に、穴生地区や三ヶ森地区、青山地区、岸の浦地区で各1棟が建設され分譲中である。

そのほか、JR黒崎駅の改修工事(平成31年完成予定)が進行中である。
今回の地価公示では、住宅地全38地点のうち7地点で上昇、4地点で横ばい、他の27地点で下落、商業地は全17地点のうち1地点で横ばい、他の16地点で下落、工業地(1地点)は下落となった。

なかでもJR折尾駅を中心とした住宅地では、他の地域と異なり上昇地点や横ばい地点が多く見られる。

直方市

人口／ 56,250人・対前年比▲0.3%・5年間▲0.8%
世帯数／ 23,405戸・対前年比+0.8%・5年間+2.6%
高齢化率(65歳以上) ／ 30.3%

当市の人口は減少傾向にあるが、5年間下落率が他の市区町村に比べ小さく、また、世帯数も増加傾向にある点特徴的である。
こうした中、当市では、頓野地区等でミニ開発による住宅地分譲や知古地区でのハウスメーカーによる住宅地分譲(44区画)のほか、直方第三中学校近くに全65区画の住宅団地の分譲が始まっている。

市内の商業施設の動向については、JR直方駅前のアーケード商店街では新規の開業もなく空店舗が多い状況が続いている。湯野原地区と菜の花大橋を結ぶ幹線沿いには飲食店等の新規出店が散見される。
また、「もち吉」が本社工場(下境地区)横に観光客向けの観光型の新工場の建設(平成28年中に完成予定)を進めている。

今回の地価公示では、住宅地全4地点、商業地全2地点ともに下落したが、住宅地の下落幅は縮小している。

田川市

人口／ 48,706人・対前年比▲0.8%・5年間▲1.6%
世帯数／ 21,287戸・対前年比±0.0%・5年間+1.2%
高齢化率(65歳以上) ／ 30.7%

当市では大規模な開発はなく、JR駅に比較的に近い場所で小規模な住宅地開発が見られる程度であり、新規のマンション建設はない。
商業施設については、後藤寺地区にスーパーライアル、ドラッグコスモスが開業(平成25年中)したが、楠地区のアーガス楠が平成27年10月に閉店した。

また、JR田川伊田駅前では駅前エリアの整備が行われているが、駅前のアーケード商店街への好影響は見られない。
今回の地価公示では、住宅地全3地点、商業地全2地点ともに下落した。

中間市

人口／ 42,070人・対前年比▲1.2%・5年間▲4.2%
世帯数／ 18,153戸・対前年比+0.3%・5年間▲0.3%
高齢化率(65歳以上) ／ 34.1%

中間市の高齢化率は県全体の平均25.0%、県内の28市平均27.3%と比べ高い水準となっている。
市内では新規のマンション分譲や大規模な住宅地の供給はなく、ミニ開発による住宅地分譲が見られる。

底井野地区の(株)安川電機が新工場を建設し稼働開

始したほかには新たに企業進出等は見られない。
今回の地価公示では、住宅地全8地点のうち、3地点が横ばいに転じたが、他の5地点及び商業地1地点、工業地1地点は下落した

添田町

人口／ 9,954人・対前年比▲2.0%・5年間▲7.9%
世帯数／ 4,143戸・対前年比▲0.9%・5年間▲4.8%
高齢化率(65歳以上) ／ 37.5%

添田町の高齢化率は高く、東峰村に次いで県下2番目で、田川郡の他の町と比べても高い。
当町では大きな開発は見られず、土地取引件数、住宅着工数ともに低水準で推移している。
こうした中、添田町では定住促進のため、町営住宅「ファミリー団地」の整備や「空き家バンク」制度などを導入し、定住人口の増加を図っている。

福岡市東区

【住宅地】

今回の地価公示では、交通利便性等の劣るエリアや農家集落地区を除き、ほとんどの標準地が上昇を示した。継続評価地点37地点のうち35地点が上昇を示し、平均変動率は+1.0%となり、東区の住宅地地価は比較的堅調に推移している。箱崎・香椎地区では、依然として旺盛な賃貸需要を背景に比較的高い上昇率を示している。また、これまでは住環境が優る大規模住宅団地等を中心に取引等が比較的堅調であったが、周辺の中・小規模地区や既成住宅地区にも波及している。

【商業地】

香椎駅周辺区画整理地区においては、工事の進捗等により土地取得需要が高まっている。また、箱崎地区においても、都心部への良好な接近性を背景として依然として高い需要が認められるなど、店舗付共同住宅等、高度利用が可能なエリアでは相続税路線価を大幅に上回る取引が見られる。千早・香椎地区では相対的希少性から、マンション用地を中心に高値取引が散見される。また当該地区では、新築のワンルーム・1LDKを中心に賃貸需要が依然活発、箱崎地区も中小規模の共同住宅の建設が増加している。

【工業地】

博多港臨海部においては、J-REIT等による物流施設

今回の地価公示では、住宅地全2地点が昨年と比べ下落幅は縮小したものの下落した。

川崎町

人口／ 16,564人・対前年比▲2.5%・5年間▲11.2%
世帯数／ 7,251戸・対前年比▲1.7%・5年間▲9.1%
高齢化率(65歳以上) ／ 31.6%

町内では大規模な開発もなく、当町による住宅地の分譲が行われている程度で、土地取引件数、住宅着工数ともに低水準で推移している。
・乙女ヶ丘分譲団地(大字池尻) ／全17区画 残り14区画
・ひばりヶ丘分譲団地(大字川崎)／全34区画 残り21区画
・うぐいす第分譲団地(大字安真木) ／全17区画 残り1区画
(平成27年3月1日現在)
今回の地価公示では、住宅地全2地点が昨年と同様に下落した。

への投資需要が高まっている。アイランドシティみなとづくりエリアにおける物流施設用地の分譲についても順調に進んでいるなど、土地取得需要は高く、地価は上昇基調にて推移している。一方、内陸部の工業地に対する需要は臨海部に比較してやや弱いものの、地価は緩やかな上昇基調にて推移している。

宗像市

長らく続いた地価下落による値頃感や低金利政策から、利便性や品等の良い住宅地を中心に地価は下げ止まりがみられる。但し、当市と競合関係にある福津市や新宮町等の住宅地供給や景気動向に留意する必要がある。
くりえいとサンリブを核とするくりえと地区が当市の中心的な商業地であり、依然として高い顧客吸引力を有する。また、国道3号沿線の王丸から野坂交差点に掛けては、沿道型店舗が建ち並び、空地は殆ど見当たらない。その他の事業用地は総じて低迷している。

古賀市

住宅地地価は、区画整然とした住環境の良好な住宅地は緩やかな上昇基調、交通利便性の劣る縁辺部の住宅地は下落基調で推移している。この結果、住宅地の平均変動率としては、平成27年地価調査に引き続き、若干の

プラスを示すこととなった。「四季彩の杜 美明」の分譲、古賀市中心部及び周辺地域におけるミニ分譲も継続していることから、今後人口増加が期待される。

旧来からの近隣商業地域の商況は芳しくないが、郊外路線商業地域には新規の店舗出店が見られる状況にある。古賀市の商業地域の範囲は相対的に狭いため商業地に係る取引件数は少ないが、国道等の幹線道路沿いの商業地で高値取引が見られるなど、商業地地価に回復が認められる。

福津市

鉄道沿線に形成されている分譲住宅団地の地価は緩やかな上昇基調にある。福岡駅東側の土地区画整理事業地区内では宅地分譲が進んでおり、当該区画整理事業地内の土地単価との比較で、品等の優る地域や駅接近性に優る地域においては地価上昇が認められる。その一方で、旧津屋崎町の中心部から離れたエリアでは、依然として需要は低迷している状況にある。

上記区画整理事業地内において「マックスバリュ福岡駅店」、「イオンモール福津」が開業して以降、JR福岡駅通りの既存商店街は衰退傾向にて推移していたが、周辺住宅地域に対する需要の高まりを背景として、地価下落に歯止めがかかった模様である。

宮若市

住宅地地価は、やや下落幅が縮小したものの、依然として下落傾向にて推移している。人口減少、高齢化が進行しており、住宅需要は低迷している。市内で目立った新規の住宅供給はなく、市外からの取り込み需要が相対的に弱いため、土地の動きは依然として鈍い状況にある。

商業地地価についても依然として下落基調にある。当市の中心的商業地域が県道沿いの路線商業地域へと移行しつつあり、旧来からの商業地域では閉店している店舗も多く見られるなど、衰退傾向にある。

新宮町

区画整然とした住宅地及び駅に近い既存住宅地では、上昇傾向が顕著である。沖田地区での旺盛なマンション需要、住宅着工の増加、それに伴う人口の増加など地価に影響を及ぼすプラスの要因がある。

商業地については、沖田土地区画整理事業地区内に「イケア福岡新宮」が出店して以降、ユニクロ、ボンラパス等がオープンした。また平成27年7月には「ウエルタ新宮」跡地にホームセンター・コーナンがオープンし、平成28年春にはホームセンター・カインズがオープン予定であるなど商業集積が高まっている。

久山町

当町には鉄道駅がなく、バス輸送に依存していること及び市街化区域の面積割合が小さいことから、周辺の各市町と比較して住宅需要は弱含みで、一部回復の兆しは見られるものの、全体的には地価の下落傾向が続いている。

粕屋町

ミニ開発に加え中規模の土地区画整理事業による住宅地の供給が行われているが、福岡都心部への良好な接近性を反映して、分譲住宅の売れ行きも好調であり、戸建住宅の需要は高い状況にある。

商業地については、福岡市の広域的な商圈に取り込まれており、旧来からの中心的商業地域の顧客吸引力は弱く、商況は低迷している。しかし、住宅需要の増大からマンション用地への転換なども見込まれることから、商業地地価は上昇基調にて推移している。

芦屋町

人口・世帯数ともに減少傾向にあり、住宅地の需要は弱含みで推移している。

商業地についても、商況は依然として低迷しており新規出店等の需要も乏しく、空き店舗数は増加し続けている。

水巻町

町中心部の利便性の高い地域において新規分譲等による取引が活発であることから、これまで下落基調にあった地価は底を打ったところも見られる。一方で、利便性、居住環境の劣る地域においては引き続き取引は低調であり、両者の格差は拡大すると考えられる。

商業地については、低迷する北九州都市圏の商況を反映して、事業用地に対する需要は少なく、地価は下落傾向にある。

岡垣町

町中心部付近の利便性の高い住宅団地の地価は比較的堅調に推移している一方で、利便性、居住環境の劣る地域については地価下落が継続している。今後も両者の格差は拡大していくものと推察される。

商業地については、周辺における大規模店舗の出店、高齢化により、小規模小売店を中心とする当町の商業地域の収益性は低下しており、地価下落が継続している。

遠賀町

町内でも品等の高い住宅地域では地価は落ち着きも見せ始めたが、需要が限定的と考えられる住宅地域では未だ下落基調が続いている。

商業地については、隣接する水巻町、岡垣町の幹線道路沿いへの大型店舗の進出により顧客の分散化、流出が見られ、地価の下落傾向が続いている。

小竹町

住宅地は新規の住宅需要が低い状態が継続しており、取引件数も少なく取引成約期間も長期化している。

商業地については、直方市及び飯塚市の大規模商業施設の商圈に包含されており、依然として地価は下落基調にある。

福岡市博多区・中央区、飯塚市、小郡市、筑紫野市、朝倉市、朝倉郡筑前町、三井郡大刀洗町	不動産鑑定士 井上 真輔
--	---------------------

各市区町村の5年間の平均変動率は下表のとおりであり、先日発表された国勢調査の結果(右表)と対比させれば、予想どおり人口増加地区では地価も上昇している結果となっている。

今春開業予定のKITTE博多で約2,000人、H23開業のJR博多シティで約6,000人の新規雇用を生み出しているほか、福岡市都心部では、ホテル、コールセンター等の大量の人手を要する施設の開設等が相次いでいる。

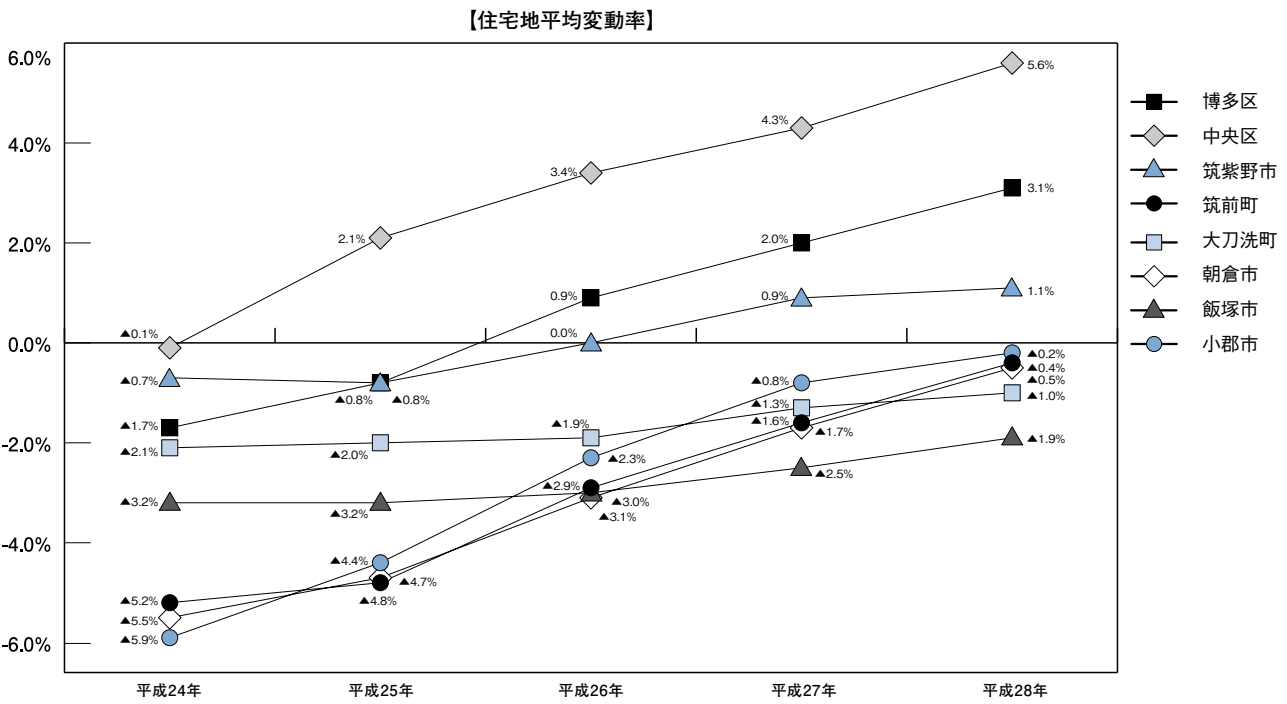
賃貸マンション等の供給過剰感も看取される一方で、福岡市においては、前記のように雇用の場が豊富に用意されており、地方から多くの人口を吸い上げると共に、不動産需要がより分厚いものになっているものと思料される。

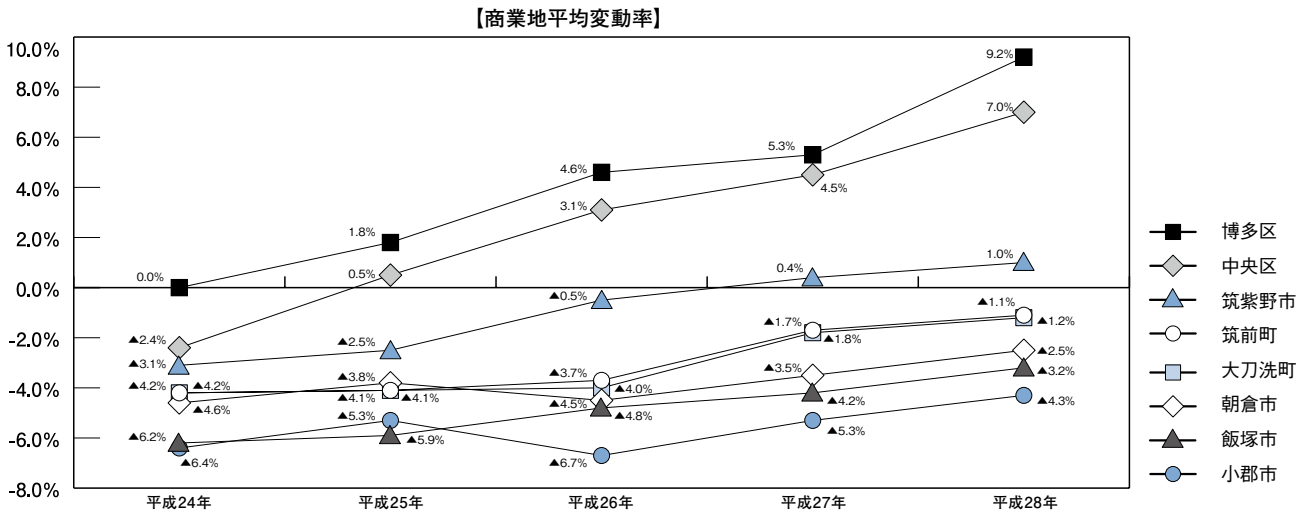
鞍手町

住宅団地やミニ開発地では比較的堅調な需要が認められ下落基調にあるものの、下落率は小さい。

商業地については、郊外型大型店舗への顧客流出により旧来の近隣型商業地域の衰退が続いており、当町内商業地域に対する需要は弱含みである。

人口(人)	H22国勢調査	H27国勢調査	増減率
福岡市博多区	212,527	228,200	+7.4%
福岡市中央区	178,429	192,554	+7.9%
飯塚市	131,492	129,246	△1.7%
小郡市	58,499	58,009	△0.8%
筑紫野市	100,172	101,122	+0.9%
朝倉市	56,355	52,459	△6.9%
筑前町	29,155	29,332	+0.6%
大刀洗町	15,284	15,155	△0.8%





【住宅地の状況】

全国的には、穏やかな景気回復基調が続く中、低金利の継続及び住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えに加え、相続税対策による収益物件購入の動きとも相俟って、住宅地の地価は総じて堅調に推移している。かかる中、当第4分科会においても、ほぼ同様な傾向を示しており、昨年上昇を示した市区は、何れも上昇率が拡大、また、依然として下落を示している市町村は、何れも下落幅が縮小している。

個別の地点をみてみれば、博多区及び中央区は全ポイントで上昇。小郡市はプラス2ポイント、マイナス2ポイント。筑紫野市はプラス9ポイント、マイナス2ポイントで、小郡市及び筑紫野市はまだ模様となっている。尚、その他の市町では横ばい地点はあるものの、プラスを示した地点は無い。福岡都市圏の住宅地では、前記事由のほか、福岡市中心部で続く地価上昇に伴い、その周辺部に割安感が現出、需要が高まったことと、価格を若干高値で設定しても取引が成立していることが挙げられる。総じて、福岡市都市圏では、鉄道路線或いは幹線街路沿いを軸に、波及的に上昇地点が拡大している。

【商業地の状況】

博多駅と天神界限の両都心部を中心に、地価上昇の範囲及び上昇幅が拡大している。博多駅周辺ではJR博多シティと九州新幹線が開業し拠点性と集客力が増加したのに加え、博多駅中央街の再開発計画の進展及び新たな再開発並びに整備計画等が発表され、地下鉄七隈線の延伸計画とも相俟って、将来に対する期待感が増したことを反映して、昨年に引き続き高い上昇率を示した。特に既存ホテルがJリート等に組み込まれたり、高値でのホテル用地の売買事例が現れる等、ホテル関連の需要が市場を牽引している。一方、天神界限は、H26年11月にパルコ新館がオープン、天神西通り沿いを中心に全国ブランドの新規

出店、更に既存店舗の大規模改装等で攻勢を強めていること等のほか、外国人観光客の下支え等とも相俟って、天神エリアでの店舗集積度は高まってきており、県内は言うに及ばず九州での一極集中が続いている。尚、都心部以外の商業地で上昇に転じた地区に関しては、その多くは、テナント需要の回復よりも、利便性及び高容積率に着目した分譲賃貸マンションデベロッパー等の需要に支えられたことを大きな要因としている。

【特徴的な価格形成要因】

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

福岡市博多区・中央区

- 福岡市のオフィスビル市場、平均空室率は三鬼商事データによれば、平成27年6月に16年ぶりの6%台の6.96%、直近の平成28年1月時点では6.29%、前年比で見れば1.44%も改善している。また賃料は、ほぼ底をついたとの見方が多く、直近では微増傾向に反転している。
- JR博多シティ、2014年度売上高が前年度比+4.5%の983億円となり、過去最高を更新。アミュプラザは同+2.4%の369億円、博多デイトス・アミュエストは同+12.0%の136億円、博多阪急は同+5.0%の423億円、館内全6施設で売上高が過去最高。キャナルシティ博多の2014年度の売上高、前年比+7.7%の450億円で4年

連続の増加。来場者は+4.8%の1530万人。

- KITTE博多ビルをH28年4月に開業と発表。郵便局跡地の建物は地下3階地上11階建約64,000万㎡、核テナントとして九州初進出の丸井(1～7階の約15,000㎡)が出店。JRJP博多ビルも同月一部開業、地下3階地上12階複合オフィスビル。特例制度の活用による容積率は最大1200%。
- 福岡市、JR博多駅南側の市営駐車場をH27年3月末で廃止し、UR九州支社が、クルーズ船乗客用の貸切バスの乗降場や住居等が入居するビルとして整備。市はビル2階と博多駅を結ぶ歩行者用の上空デッキを整備予定。完成は2020年度を見込む。合せて、市とJR九州等は、筑紫口駅前広場の再整備に向けた具体案を練る。
- 現在仮営業中の博多郵便局跡地に、紙と産業グループが、延床約18,000㎡程度、13階建大型オフィスビルを2018年春完成で計画。その他、筑紫口の都ホテルの建替計画が検討されている。
- 地下鉄七隈線延伸計画、2013年4月工事施工認可、2014年2月工事着工、平成32年度開業予定。
- 2015年4月、博多港にクルーズセンター完成、また、同年5月に大型バス約80台が待機できる交通広場を施設正面に整備する。国交省が発表した2015年外国クルーズ船の博多港への寄港回数は245回で全国1位。
- 福岡市、大型クルーズ船2隻が同時に接岸できるよう、2016年着工予定で中央ふ頭の北側約13haを埋め立て。
- 福岡市のWF地区再整備計画案の概要が判明。サンパレスを取壊し大博通りから直結する道路を整備、マリンメッセ南側にホール及び展示場も新設、大博通りとの結節点一帯をエントランスゾーンと位置付け、ホテルや飲食店を配置し、第3の都心拠点を目指す。完成目標年次は20～30年後。2014年の国際会議の開催数は6年連続全国2位の336件。
- 博多リバレインの専門店街、2015年6月に「博多リバレインモール by TAKASHIMAYA」として改称オープン。同5・6階にH26年4月に開業したアンパンマン施設、関連収益3千万円の経常赤字、62万人の入場目標に約10万人届かず。
- 新聞報道によれば福岡空港の2015年の発着回数は約17万3千回に達し、3年連続で過去最高を更新。16年度にも2500mの2本目の滑走路増設を着手する見通しで、2024年度頃の完成を目指す。増設後の処理容量は最大年21万1千回に増える予定。尚、国交省は福岡空港のヘリポートを奈多に移転させる計画を正式発表。2018年度着工、19年度完成見通し。また、福岡空港にある第7管区海上保安本部福岡航空基地を移転する方向で調整中。

- 福岡市都市計画審議会、西鉄天神大牟田線、雑餉隈～春日原駅間の新駅設置及び連続立体交差事業案を承認。場所は西鉄バス雑餉隈営業所の隣接地、開業は2021年度予定。
- 福岡都市高、トンネル方式で空港延伸。2024年度完成を目指す。
- 博多大丸2015年2月期決算売上高は前期比△2.1%の574億で減収減益。岩田屋三越の15年3月期決算売上高は同△4%の1,130億円と減収減益。西鉄が発表した、ソラリアプラザ、ソリアステージ、天神コアの3施設の2014年度売上高は同△5.5%の約315億円。一方、福岡パルコ15年2月期決算、本館売上高は前期比+9.5%の132億200万円で、全国パルコ19店で最高の伸び率。H26年11月開業の新館売上高は16億2400万円。
- 福岡パルコ、地上6階地下2階建・延床面積14,000㎡の福岡パルコ新館を2014年11月に開業。2015年3月には増床部分をオープン。総面積42,000㎡となり天神最大のショッピングセンターが完成。増床後は全館合せて年間来館者数2,300万人、売上高230億円を目指す。
- 福岡市が2015年2月に天神ビッグバンプロジェクトを発表。国家戦略特区の規制緩和や条例改正を通して民間企業に開発を促し、10年後のビル延床面積を現在の1.7倍(約76万㎡)、雇用者数を2.4倍(約97,000人)に増やし、30棟のビル建替えを目指す。
- 明治通り再開発。政府は2012年に天神地区を特定都市再生緊急整備地域に指定、税制や財政面の優遇で再開発を支援。2014年には航空法に基づく建物の高さ制限を、エリア全体で約10m高い76mに緩和。
- 天神明治通り地区地区計画(天神1・2丁目明治通り沿い約17ha)、そのうち天神1丁目南ブロック約3.1haの再開発ビルの容積率を現行の800%から最大1400%まで上乘せ。また、新たな地下通路「因幡町通り地下通路」の整備案も正式に盛り込む。現在10階建の福岡ビルは17階程度に高層化できる見通し。
- 福岡市、市役所西側に400台分の地下駐輪場を整備、2017年度の利用開始を目指す。民間業者が中心に整備を計画している因幡町通り地下通路(仮)ともつながる予定。
- 九大の六本松教養学部跡地は、裁判所、弁護士会館、検察庁などの司法関係の施設と複合施設を2020年完成目指して整備中。JR九州分のうち、東街区は地上13階地下1階複合ビル(延床37,000㎡)、商業、有料老人ホーム(117室)、青少年科学館等、17年秋開業を見込む。西街区は地上14階建、1階商業、2階以上MJR六本松(351戸)、17年3月引渡し予定。尚、注目のMJ

- R六本松は、実質即日完売。
- 再開発がストップしていた渡辺通3丁目地区、マルイトが14階建大型ホテルの建設に着手。2017年開業を目指す。
- 旧大名小学校は、2016年3月まで双葉学園小学校の仮校舎として使用。大名小跡地まちづくり構想検討委員会による素案では、中心に広場を置き賑わいを引き込む空間づくりを目指す。また、建替事業の仮テナント等の機能ももたせることも検討課題に挙げる。
- 三菱地所、ホークスタウンを2016年春で閉鎖し再開発へ。具体的計画は未定。
- 福岡市消防局、中央消防署(浄水通)をボートレース福岡第8駐車場に新築移転、2018年度供用開始を目指す。大名・荒戸出張所は廃止、笹丘出張所は残し、現在の中央消防署の周辺に新たに新規出張所を計画。

飯塚市

- 国道201号バイパスのある秋松・堀池地区では、平成25年3月にMEGAドン・キホーテ(敷地11,563㎡ 延床面積4,470㎡)、平成26年にはドラッグコスモス堀池店、Aブック飯塚店がそれぞれオープンするなど路線商業地としての熟成度が高まっている。尚、八木山バイパスは、平成26年10月より無料化された。また、冷水有料道路は平成28年5月より無料化の予定。
- 市中心の商業地は「本町商店街」「東町商店街」等アーケード街であるが、国道200・201号の幹線街路沿い路線所業地に客足をとられ衰退傾向、平成26年12月にG.L.O.飯塚店1番館が閉店。尚、平成27年の商工会議所の歩行者通行量調査は、全7地点平均で前年比平日94.6%、休日107.1%となっている。
- 飯塚市等が整備する飯塚市中心市街地活性化事業、①吉原町1番地区第1種再開発事業、②ダイマル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業、③飯塚本町東地区整備事業の3事業が本格的に始動。前記歩行者通行量調査でも、吉原町1は平日休日ともに顕著な増加となっている。
- 旧バスセンターを共同住宅、医療関連施設、看護学校、バスセンターとして再開発、サンメディアラック飯塚として平成27年7月にグランドオープン。旧ダイマル商店跡には4階建コミュニティビルが平成27年10日にオープン。
- 新規戸建分譲の需要は比較的堅調で、土地は60～80坪、新築戸建住宅の総額は2500万円前後。サニーガーデン咲台(全61区画完売)、グレースビュー愛宕(全24区画完売)、グレースビュー幸袋(第2期全13区画完売)。現在、ベレスバス篠田(71区画)等の分譲が行われている。

小郡市

- ①小郡市大保にイオン小郡ショッピングセンター(敷地約118,000㎡、売場面積約33,000㎡)が平成25年11月にオープン、②市北部の美鈴が丘等は、好調な売れ行きを示している。新規戸建分譲団地「あすみ」が第1期販売開始。③小郡市による干潟第二工業団地の販売が始まっている。

筑紫野市

- ①ガーデンヒルズ美しが丘(150区画)、フォレストガーデン二日市むらさき(85区画)は完売。カメラアタウン(135区画)はほぼ完売で販売好調。また市中心部では2～4区画程度のミニ開発が活発。②ミクストメディア、天拝坂団地東側で開発中(約206,579㎡、戸建約450戸、店舗他)。③平成27年7月、ドラッグコスモス石崎店オープン、平成27年12月イオンモール筑紫野が増床。④筑紫野市の市庁舎建設調査研究特別委員会、九州森永乳業跡地を新庁舎建設の最適地として検討を進めるとする基本方針案を示す。

朝倉市

- ①中心市街地の新たな賑わい・交流拠点の整備を進めるため、甘木地区都市再整備計画が進行中。本町商店街東側アーケード撤去、甘木中央公園の拡充整備、市道改良新設等。②シニアタウン美奈宜の杜の分譲は比較的堅調に推移。日本版CCRCの構想により注目を集める。③平成26年4月レッドキャベツ甘木駅前店、同年7月ダイレックス朝倉店、同年8月ドラッグストアコスモス甘木インター店が新規開業、④原鶴温泉の旅館は最盛期の32軒から現在16軒まで減少。⑤平成27年6月、朝倉市長、新庁舎の場所をピーボート甘木周辺と正式発表。平成32年度中の開庁を目指す。

筑前町

- ①平成26年6月ドラッグスコスモス夜須店、同年9月にアスタビスタ太刀洗店がそれぞれオープン。②甘鉄太刀洗駅徒歩圏に276区画の三輪れりが分譲中。販売総額2,400～2,500万円程度、売行きは好調、残1区画となっている。

大刀洗町

- ①高樋地区に民間の流通業務団地が造成、販売は好調である。②「大刀洗斎場ふるさと」が本郷地区に平成25年6月にオープン。③商業は近隣市町の大店の影響により町内の商店は空洞化、衰退化の傾向にある。

福岡市南区、春日市、大野城市、太宰府市、嘉麻市、筑紫郡那珂川町、糟屋郡宇美町・篠栗町・志免町・須恵町、嘉穂郡桂川町	不動産鑑定士 高田 卓巳
---	---------------------

市区町村別・用途別の平均変動率は下表のとおりで、一部を除き、全般的に昨年よりも地価の上昇及び改善の傾向が鮮明となっている。ここでは、そのなかでも特徴的な変動を示したポイントを有するエリアに絞って簡単に整理する。

	住宅地		商業地		全用途	
	H27 公示	H28 公示	H27 公示	H28 公示	H27 公示	H28 公示
福岡市南区	+1.8%	+2.8%	+2.8%	+3.6%	+2.1%	+3.0%
春日市	+1.1%	+1.9%	+0.3%	+2.4%	+1.0%	+2.0%
大野城市	+0.7%	+1.8%	+0.7%	+2.7%	+0.6%	+1.8%
太宰府市	+0.2%	+0.5%	+0.3%	+3.4%	+0.2%	+0.9%
嘉麻市	▲1.8%	▲2.4%	▲2.9%	▲3.3%	▲2.1%	▲2.7%
那珂川町	+0.4%	+0.7%	—	—	+0.4%	+0.7%
宇美町	▲0.9%	+0.0%	▲0.8%	+0.0%	▲0.8%	+0.0%
篠栗町	▲0.3%	+0.1%	▲0.8%	▲0.3%	▲0.3%	+0.0%
志免町	+0.2%	+0.6%	▲0.2%	+0.0%	+0.1%	+0.4%
須恵町	▲1.4%	▲0.3%	—	—	▲1.4%	▲0.3%
桂川町	▲1.8%	▲1.8%	▲4.6%	▲4.0%	▲2.7%	▲2.5%

南区住宅地は新設ポイントを除く29ポイント全てが上昇となった。分譲マンション開発が可能な福岡南-1(高宮2丁目)が+7.7%で最も大きな上昇率を示した。市内の優良住宅地では、ディベロッパー各社は平成29年の消費税増税前に販売可能な用地取得にしのぎを削り、入札ではこれまでの価格水準を大幅に上回る高値落札が相次いだ。市内では高価格帯のマンションの過剰供給懸念がありつつも、跳ね上がった原価を転嫁した販売価格でもマンションの売行きは鈍っておらず、横浜市のいわゆる傾斜マンション問題の影響も限定的であった。高宮地区でマンション開発用地の入札が行われた場合、需要が競合した場合の落札価格を1種価格で坪80～100万円程度と予想するディベロッパーも存在している。戸建住宅地についても、駅接近性に優れていれば分譲マンション開発用地の地価上昇に引きずられる形で地価は上昇している。一方、バス利用エリアの戸建住宅地の地価は、微増傾向であるものの、消費税増税前を最大の売り時と見る建売業者による戸建

住宅開発用地の取得が目立ってきている。

南区商業地では新設ポイントを除く10ポイントのうち、9ポイントが上昇で、1ポイントが横ばい継続であった。商業地でありながら分譲マンション開発が可能な福岡南5-10(大橋2丁目)が+8.0%で最も大きな上昇率を示した。また、市内では投資物件としての賃貸マンションに品薄感があり、開発後の転売を目論む地場ディベロッパーによる賃貸マンション開発用地の高値取引も目立ち、賃貸マンション開発可能性を有するポイントが上昇を維持・拡大させた。さらに、賃貸マンションに限らず個人によるアパート需要も高まっていることから、規模が小さいアパート用地にも高値取引が見られる状況となっている。

春日・大野城市住宅地は新設ポイントを除く25ポイントのうち、24ポイントが上昇で、大野城市の市街化調整区域の1ポイントのみが下落となった。春日・大野城市の西鉄天神大牟田線沿線では、南区と概ね同様の傾向を見せている。住宅地では分譲マンション開発用地の過熱が波及

して、相続税路線価の3倍の取引も観測されている。駅接近性が優れる戸建住宅地では、南区と比較してまだ割安感があり、一般サラリーマンも戸建住宅が購入可能であることから、土地を極端に小さくした建売住宅で、土地単価が極端に高額となっている物件もある。また、これまで低迷していた駅接近性が劣る郊外の旧分譲地等においても取引が散見されはじめている。

春日・大野城市商業地は全3ポイントのいずれも上昇となった。3ポイントのうち2ポイントが駅前商業地で、残りは路線商業地である。駅前商業地は南区同様に賃貸マンション開発用地需要の高まりを受けて上昇となっている。特に、春日5-1（春日原北町3丁目）は将来的に駅前広場に面することになっており、賃貸マンション用地としての競争力は高い。路線商業地の春日5-2（春日4丁目）は企業の設備投資意欲や新規出店意欲の低迷で、横ばい傾向が続いたものの、大野城市の乙金第二土地区画整理事業地内の大規模商業地系保留地も売却が決定するなど、新規出店意欲が上向いてきていることや、マイナス金利で市場を失っている資金が、ある程度将来性を期待できる不動

産にも向かいつつあることから、路線商業地の地価もわずかではあるが上昇に転じている。

太宰府市商業地は全2ポイントのいずれも上昇となった。太宰府天満宮参道の太宰府5-1（宰府3丁目）が+5.7%で大きな上昇率を示している。国内では訪日外国人客の増加が伝えられているところであるが、県内有数の観光地である太宰府天満宮を抱える太宰府市でも、平成27年は観光客数の増加が顕著であった。参道では約5年前に流行感度や立地分析に優れるスターバックスコーヒーが、日本を代表する建築家隈研吾デザインのコンセプトストア（レギュラー店舗とは異なる、様々なコンセプトを持ってつくられた実験的な店舗）をオープンさせて注目を浴びたが、参道は当時にも増して一層の賑わいを見せており、歩行者通行量を必要とするコンビニなどのテナントはもちろん、流行感度の高いファッション系のテナントにとっても非常に魅力的な立地に成長しつつある。参道沿いで取引事例が顕在化することはほとんどないものの、こうした店舗収益力の向上が地価を押し上げる要因となっている。

福岡市西区・城南区、久留米市、糸島市、八女郡広川町	不動産鑑定士 浅川 博範
---------------------------	--------------

福岡市西区

平均変動率で住宅地の上昇幅は前年並み、商業地は上昇幅が拡大している。

【住宅地】

継続地点23地点中、上昇は21地点、下落は2地点と殆どが上昇している。九大移転、各土地区画整理事業、都市高速5号線・外環路線の延伸などによる利便性の向上、自然的景観の良さも相俟って、福岡市内における相対的値頃感から高い土地需要が継続。売り物件が不足しているため、取引件数は頭打ち感が見られるが、取引価格は全体的に堅調である。下落2地点は市街化調整区域内宅地であり、外部からの需要が弱く地価下落が続いている。戸建住宅需要は、姪浜駅・室見駅からの徒歩圏、高所得者が多い愛宕浜地区、ニューファミリーに人気のある西都・今宿西地区、九大学研都市駅周辺地域を中心に安定している。小戸、姪浜駅周辺のマンション素地（賃貸・分譲）需要も潜在的に強い。

【商業地】

姪浜駅周辺地域はオフィス等が集積した地域を形成していないため、分譲、賃貸マンション素地としての需要が中心である。姪浜駅南側に設定されている5-1は、良好な

利便性と市内における相対的値頃感を反映して上昇幅が拡大している。西区の商業地に係る取引自体は住宅地と比較して多くはないが、幹線沿いにある5-3は、背後の住宅地に牽引される形で上昇基調にある。

（変動要因）

- 伊都土地区画整理事業(130ha)がH27.3月換地処分完了。
- 九州大学伊都キャンパスへの移転はH31年度に完了予定。
- 橋本駅前に「木の葉モール橋本(店舗面積2.2万㎡)」がH23.4月オープン後も好調。
- 元岡土地区画整理事業はH24.12月完了、金武・吉武土地区画整理事業は事業中。

福岡市城南区

平均変動率で住宅地、商業地ともに上昇幅が大幅に拡大。

【住宅地】

継続地点16地点中、上昇15地点、横ばい1地点。安定した戸建住宅需要を背景に、殆どの地点で上昇。早良区、中央区の影響が当区まで波及しており、利便性の高い北部地域の住宅需要が堅調に推移。取引件数はこの1年はやや弱いが、取引価格は上昇傾向にあり、西区にやや遅れて上昇傾向に転じた後は、平均変動率で西区を上

回っている。なお、七隈線沿線の地価動向は、博多駅までの延伸を織り込まれつつあり、強含み傾向にある。城南-10（七隈地区の戸建住宅）が+5.6%、城南-1（分譲マンション）地点は+4.8%と当分科会内では最も高い上昇を示している。校区選好性を中心とする戸建住宅地、マンション素地（分譲・賃貸）需要の強さを反映している。中部から南部についても前年の横ばいから上昇している。まとまった土地が少ないため、新規の分譲マンションはH28.2月竣工が1件、当区の新規供給は約2年ぶりとなっている。

【商業地】

当区の商業地は、店舗が連たんしている地域は殆どなく、北部の商業地では店舗等の需要から賃貸住宅等への移行が進んでいる。このような地域は収益性（利回り等）により価格決定がなされる傾向にあるが、金融政策等を背景に収益物件（賃貸住宅等）の取引利回りは低下傾向にある。一方、郊外型路線商業地は、背後地の購買力に大きな変化は見られず（人口横ばい、高齢化進行）、大規模商業施設の進出も見られない。また、中小事業者による小粒な事業用地の取引は散見されるが、大規模画地においては借地による立地が多く、取引自体が少ない状況である。

（変動要因）

- ハローデイ別府店がH27.5月開業。
- その他特に変動要因は無い。

久留米市

平均変動率で住宅地・商業地ともに上昇幅が拡大。

【住宅地】

継続地点32地点中、上昇13地点、横ばい9地点、下落10地点。特急停車駅（JR久留米駅、西鉄久留米駅、花畑駅）周辺では、相変わらず分譲マンション素地需要が地価を押し上げ、久留米-23は+3.8%の上昇。中心部では校区による選別傾向もある中、戸建住宅用地需要が安定。新築分譲マンションは、予定も含めて約10棟の供給がある。新築及び中古共に特急停車駅周辺の徒歩圏や中心市街地に近い物件は概ね好調であるが、郊外部ではやや苦戦気味である。

戸建住宅は、総額2千万～3千万円程度のミニ開発分譲が活発化。上津バイパス周辺（-5）では、生活利便施設の充実、東合川野伏間線全線開通効果を反映するなど、+4.0%の上昇。この傾向は同街路に近い国分町エリアまで波及している。

地価調査では平均変動率で▲0.1%とマイナス基調だったが、今回地価公示では+0.3%と上昇基調。地価調査では、地点構成が三潆町以外の旧郡部が11地点、地価公示では旧久留米市の地点が多いため、平均変動率ではプラス基調となっている。

【商業地】

継続地点12地点中、上昇6地点、横ばい2地点、下落4地点。商業需要全般が停滞傾向にあるが、上昇地点と下落地点がはっきり分かれている。中心市街地11の商店街空室率調査によれば、H21の26.8%を最高に、H27.12は308戸中59戸の空室で19.2%と長期的には回復傾向にある。なお、近年では分譲マンション用地以外では、西鉄久留米駅西側より、東～南東側に高値取引が見られるようになっている。久留米シティプラザがH28.4開業を控え、周辺の六ツ門地区2地点（5-5・5-6）が前年に引き続き上昇基調。路線商業地域も上津バイパス沿い（5-10）は上昇基調継続、昨年には「ゆめタウン久留米」が増床オープン（増床部分16,000㎡、総工費30億円）するなど好調である。

【工業地】

ダイハツ九州久留米工場（田主丸町）の生産ライン増設とエンジン開発拠点化が進行、さらにH28.1には吉本工業団地周辺に久留米市による約34haの新産業団地造成計画が発表された。藤光産業団地（藤光町・荒木町）には、H24.11にセイブ、日本生物製剤の進出、H25.9にエクシス、九電工の進出、H26.7には茅島産業と三油物流の共同進出、H27.8にはJAうすきたまごファームの進出。九州内の流通業務施設適地としては、隣接の鳥栖市が全国的に人気であるが、用地等が限定的であるため、二番手ながら当市内への進出傾向も強い。既存の中小工業地おける取引は、長年の地価下落により、下落幅は大幅に縮小傾向である。

（変動要因）

- 人口はH25.5以降増加傾向が続く
- 豆津バイパスの整備（H24.3.24）
- 東合川野伏間線全線開通（H26.3.21）
- ゆめタウン久留米増床（増床部分16,000㎡、総工費30億円、H27.11オープン）
- 久留米シティプラザH28.4オープン予定
- 六ツ門の新世界地区（第二期工区）優良建築物等整備事業が進行
- 国道3号鳥栖久留米道路（久留米IC～鳥栖間の国道3号バイパス）等事業中

糸島市

平均変動率で住宅地が上昇に転じ、商業地は下落幅が縮小傾向。

【住宅地】

JR筑肥線「筑前前原」東部の住宅地や利便性の高い地域では、新規分譲地も認められるなど安定した需要を背景に上昇幅が拡大（+1.0%～+3.0%）した。旧前原市内で上

昇は4地点となっており、平均変動率で上昇傾向へと転じている。二丈町も含めたその他の地域は交通利便性に劣るなど市街化調整区域等が大部分であるため、新規開発は少なく、取引は依然として低調で弱含みで推移しており、市内での二極化が進行していくものと予想される。

【商業地】

JR「筑前前原」駅前の中心商業地域は国道202号等の郊外路線商業地域との競合から依然として厳しい状況にある。緑辺部の商業地域は背後商圏の拡大が見込めない中で、取引自体が極めて少なくなっている。一方、郊外路線商業地域についてもH22年のマクドナルド、コメリハード&グリーンの進出以降大きな出店の動きはないほか、元来オーダーリース又は定期借地形式での出店が主であるため土地取引に至るケースが少なく、中心市街地同様な中心的な価格等を見出し難い状況である。商業地の下落幅は昨年より縮小傾向であるが、依然として弱含みである。

（変動要因）

- 浦志1丁目地区に「亀の井ホテル」（10F、255室）がH25.6開業。
- 志摩松隈に「一蘭の森」（敷地約28,000坪）がH26.7オープン。
- JR筑肥線「筑前前原」駅と「波多江」駅の間地点にあたる鉄道沿線約20.2haに、前原東土地区画整理事業

が始動、新駅設置と合わせて中低層の住宅等1,000戸規模の住宅地を整備するもので、H30.3.31完了予定、新たな人口の受け皿として期待される。

広川町

平均変動率で住宅地・商業地共に地価下落が継続しているが、下落幅は縮小傾向。

【用途毎の変動率概要】			
市町村	用途	H28	H27
福岡市西区	住宅	+1.7	+1.7
	商業	+1.3	+0.1
福岡市城南区	住宅	+2.4	+1.9
	商業	+1.2	+0.8
久留米市	住宅	+0.3	+0.2
	商業	+0.5	+0.1
	工業	▲0.8	▲1.2
糸島市	住宅	+0.3	▲0.4
	商業	▲2.3	▲3.0
広川町	住宅	▲0.7	▲2.2
	商業	▲2.4	▲3.8

福岡市早良区、大牟田市、柳川市、八女市、筑後市、大川市、みやま市	不動産鑑定士 出雲 重成
----------------------------------	--------------

福岡市早良区

【住宅地】

景気の回復基調並びに現下の低金利、住宅融資制度の充実等に拠り、消費税増税後の影響はやや存するが、エンドの住宅需要は中古新築又は戸建マンション問わず堅調に推移している。

かかる中、地下鉄空港線から徒歩圏の早良区の住宅地は、都心部への交通アクセス等の利便性及び教育環境に恵まれていることから、従前から住宅地として高い評価を受けているエリアであり、このエリア限定というような根強い需要者層も存在する。特にマンション適地では、典型的な需要者として想定されるデベロッパー等を中心に、積極的な用地取得の動きは継続している(但し、十分な用地を取得している企業も一部に存している)。もともと供給が少ないなか、特にマンション適地は希少性が高く、売手市場の様相が続いており、建築費の上昇は地価抑制になっているものの、入札案件では高額な落札結果になるなど地価は上昇

基調を維持している。また、比較的ロットが小さな物件でも、賃貸マンションとして建物を建築したうえで販売又は転売したり、小さく区画分割して戸建住宅用地として販売する等、デベロッパーを含む不動産業者にとっては、柔軟な土地利用或いは販売戦略が可能なエリアであり、個人等も含め幅広い需要者層の参加により、更に地価を押し上げる要因となっている。

地下鉄空港線から概ね徒歩圏となる南庄周辺から南側一帯の早良区中央部のエリアにおいて、地下鉄沿線の良好な住宅地の需要がひっ迫する中で割安感も現出しており、近年の地価上昇及び建築費の高止まり等により一服感も見られるが、上昇傾向にある。また、地下鉄七隈線沿線から早良区南部にかけても、市街化調整区域等の一部地域を除いては概ね地価の緩やかな上昇基調が続いている。

【商業地】

早良区の中心的商業地域(西新・藤崎地区)、郊外路線商業地域における商況は明確な改善傾向にはないもの

の、テナント需要は底堅く推移している。緩やかな下落傾向で推移していた店舗賃料には底打ち感も出ており、現状は概ね安定基調で推移している。但し、西新地区の中心商業施設であるプラリバが昨年7月末で閉店となり、また、本年5月には別の中型店舗の閉店も予定されており、その影響が懸念される。地下鉄駅から徒歩圏内の幹線街路沿いは、その高容積率及び生活利便性に鑑み値頃感もあり、マンション用地としてデベロッパーを中心に需要は非常に大きい。西新駅近辺の商業地では高額な取引も散見され、出物が少ないこともあって希少性から、物件が市場にでれば高値での売買が予想される。また、国道202号、早良街道等の路線商業地についても、ここ数年は地価の動きは弱かったが、周辺背後地の地価上昇の影響等も受けて昨年あたりより上昇傾向を示し出した。

大牟田市

岬町のネイブルランド跡地(約4ha)に帝京大学福岡医療技術学部メインキャンパスが一昨年4月に開校した。全学科が完成すると1,400人、職員を加えると1,500人程度が予定されている。こうした動きがある一方で、人口の減少傾向や高齢化(高齢化率32.2%、人口10万人以上の都市で高齢化率全国第2位)に歯止めがかからず、不動産需要は弱含みが続いている。特に、利便性に劣る郊外部においてかかる傾向が顕著で、地価も長期間に亘って下落基調が続いている。但し、大牟田駅周辺部で利便性及び住環境に優れる地域については横ばいの地点も出ている。

商業施設の動向としては、岬町の大型商業施設イオンモール大牟田が平成23年春にオープンし、当該商業施設の開業に伴いオーバーストアの状況も予測され、既存商業地では空洞化、衰退化の傾向が依然続いており、地価下落の強い圧力要因となっている。但し、旧三池炭鉱の施設等が昨年世界遺産(明治日本の産業革命遺産)に登録され、観光客の増加等が期待されている。

大牟田市の工業地域は、三池港の荷主助成制度拡大等を背景に国際コンテナ取扱量は増加傾向にあり、有明海沿岸道路が平成24年1月に三池港ICまで、同年9月に大和南IC～徳益IC間が開通する等インフラ整備が進展しているが、既存企業の合理化等も進んでいる。需要は依然としてやや弱含みであるが、地価はここ数年の下落に伴う値頃感も見られ、地価調査地点は横ばいとなっている。

分譲関連では、小浜町、小川町の住宅地分譲は好調であるが、郊外部はかなり厳しい状態である。新大牟田駅周辺区画整理事業区域内の保留地は、住宅街区や交流街区(県道沿い)で売却中であり、住宅の建ち並びも見られるようになってきており、同区域付近の商業地地価は微増となっている。

柳川市

当市の地価動向で特徴的なことは、柳川駅東部土地区画整理地区内周辺は、区画整理の進展、ゆめモール柳川のオープン、西鉄柳川駅舎の建て替え、東口駅開設等

を反映し、土地需要は強い。

社会基盤整備として、有明海沿岸道路(平成24年9月大和南IC～徳益IC間開通)、国道443号バイパス事業、(平成27年度完了予定)、中島二重地区住宅市街地総合整備事業等が進捗中である。上記の柳川駅東口周辺を除いては住宅需要がやや低迷しており、地価の下落傾向が依然として続いているが、下落率はやや緩和の傾向にある。

これまで西鉄柳川駅及び旧柳川市中心部から徒歩圏内の比較的利便性の優れた住宅地域と、市域の大半を占める農家集落地域とに大別され、大規模な住宅団地はこれまで整備されておらず、ミニ開発の住宅地域が散在している状況にあったが、今後の柳川駅周辺の整備が期待される。

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

八女市

従前より市内の不動産需給関係は弱含みで推移しており、特に山間部を中心とした郊外部では人口の減少や高齢化の進行により地価下落に歯止めがかかっていない。旧八女市中心部では下落幅はやや縮小傾向にあるものの、旧立花町、旧黒木町等の郊外においては下げ止まりの兆しは見られず、二極化が顕著である。また、平成24年夏の九州北部豪雨により被災地域においては甚大な被害を受けたが、寸断された道路等の復旧事業が市内各所で進行中であり、一日も早い復旧、復興が期待されている。

商業地についても、地域経済の低迷を受け、国道442号沿いに位置する清水町、土橋交差点附近の旧来からの商業地域の商況は厳しく、衰退傾向が顕著であり、地価も依然として下落基調で推移している。一方、平成25年5月に国道442号バイパス(納楚～大島)が開通し、同バイパス沿いには平成25年7月に「TSUTAYA積文館書店八女店」、9月に「ニトリ八女店」がオープンするなど、「ゆめタウン八女」を核として商業集積が進んでおり、当市の商業中心は郊外型大型店舗が立地する蒲原地区等に完全に移行している。

筑後市

県南の中核都市久留米市の南側に隣接しており、住宅地の開発は、久留米市寄りから中心部の山ノ井地区等でのミニ開発が中心であるが、新築でも総額2千万円前後からあり、久留米市への交通アクセス及び周辺居住環境に鑑みた値頃感とも相俟って、比較的堅調な販売状況を示している。総じて、かかる実需を背景に地価調査地点も上昇ポイントが増え、平均変動率も上昇となっている。

商業地は、大規模店出店としては平成27年11月に「ゆめモール筑後」が開業している。その影響等により、旧来

からの小売商店街に位置する諏訪通り地区等の羽犬塚駅周辺は衰退傾向にある。商業地需要は低調であるが、地価の下落幅は縮小傾向にある。

一方、平成23年3月に九州新幹線筑後船小屋駅が開業したが、利用客は予想を下回っている。駅周辺では、筑後広域公園等の整備が進展しているほか、同駅駐車場利用客数は微増で推移、駅周辺ではその熟成度を若干であるが高めつつある。また、筑後船小屋駅近接地に福岡ソフトバンクホークス・ファーム球場が2016年シーズンからの使用開始をめざし建設・整備中(「HAWKSベースボールパーク筑後」として本年3月にオープン)であり、今後の動向と周辺地価への影響が注視される。

大川市

有明海沿岸道路の大和南IC～徳益IC間が平成24年9月に開通し、大牟田方面への交通アクセスが向上、又、国道442号八女筑後バイパス筑後市前津～八女IC間が平成25年3月に開通し、国道442号バイパスと八女ICが結ばれた事による高速道路利用者の利便性の向上も認められる。しかし、当市の基幹産業である木工業は衰退傾向を辿っており、中心部・郊外の区別なく、不動産需給関係は低調で、下落幅のやや縮小傾向は認められるものの地価は依然として下落基調で推移している。旧来からの商店

街は空き店舗も目立つ等、衰退傾向にあるほか、国道208号及び国道442号の路線商業地域も市域全体の低迷傾向を受けて停滞しており、地価は下落傾向にある。大牟田市の有明沿岸道路沿いに平成23年にオープンした大型商業施設や上記442号バイパス沿いの八女市郊外型大型店舗の商圈にも含まれ、更には隣接の柳川市にも近隣型SC施設が平成26年7月にオープンし、既存の市内商業地への影響も出るものと考えられる。

みやま市

旧瀬高町及び高田町の一部にミニ開発分譲地が見られるが、全体的に住宅需給は弱含みで取引件数は少ない。地価下落傾向は継続しており、旧瀬高町、旧高田町の中心部に近い住宅地域では下落率の縮小傾向も認められるが、周辺部においては下落傾向が拡大している地区も見られる。商圈は市内に限定されており、商業地は衰退傾向にあるため、需給は弱含みで商業地取引件数は少なく、地価の下落傾向が続いている。旧来からの商業中心であった瀬高駅前通り商店街周辺は現在、空店舗や空地が目立ち、現況店舗が撤退したら代替店舗の進出は難しい状況である。周辺市で近年、大規模店舗の開業が進んでいることもあり、概ねこの傾向が続くものと予測される。

【用途毎の変動率概要】

市町村	用途	H25	H26	H27	H28
福岡市早良区	住宅	2.9	3.3	3.2	3.6
	商業	2.0	2.4	3.2	3.3
大牟田市	住宅	▲3.8	▲3.4	▲2.7	▲2.2
	商業	▲4.3	▲3.8	▲3.6	▲2.9
	工業	▲2.2	▲1.5	▲1.6	▲1.4
柳川市	住宅	▲3.1	▲2.6	▲1.9	▲1.5
	商業	▲4.7	▲4.5	▲3.8	▲3.1
八女市	住宅	▲3.6	▲3.6	▲4.0	▲3.9
	商業	▲4.0	▲3.8	▲3.2	▲2.8
筑後市	住宅	▲1.1	0.7	0.4	0.8
	商業	▲4.1	▲2.1	▲1.7	▲1.2
大川市	住宅	▲4.5	▲4.1	▲3.5	▲2.3
	商業	▲5.2	▲5.2	▲5.0	▲4.8
みやま市	住宅	▲1.9	▲1.5	▲1.2	▲1.2
	商業	▲4.8	▲4.6	▲4.1	▲2.7

最近の地価動向

市町村		平均変動率		コメント
門司区	住宅地	▲1.2%		門司駅前从小倉方面の大里地区住宅地に対する需要は根強く、地価は概ね横ばいであるが、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あり、特に街路条件等の地域要因が劣る住宅地は下落幅が大きい。住宅地全体としては昨年と比較して下落幅は縮小している。
	商業地	▲0.7%		門司駅前商業中心地区や門司港核店舗周辺地区等の狭いエリアへの需要が根強いが、背後地の人口が減少しており、大部分の商業地では収益性が徐々に低下しているとみられる。商業地全体としては昨年と比較して下落幅は縮小している。但し、マンション用地への転用が可能な商業地では上昇も見られる。
若松区	住宅地	▲1.8%		住宅地価格は、消費増税による需要減退の影響等から依然下落傾向が続き、下落幅は前年と同程度である。東部地区では、古くから形成された住宅地域が広がるが、高塔山麓等の傾斜地域では住環境・利便性が劣り、特に乗用車の離合が困難な地域では需要減退が著しい。西部地区では、学研都市など住環境・品等に優れた新興の住宅団地が多い地域である。また周囲に大規模小売店舗が出店するなど郊外部ながら需要は概ね堅調で、地価は概ね安定的に推移している。
	商業地	▲1.3%		商業地価格は、消費増税や高齢化に伴う商圈縮小等から依然下落傾向が続くものの、下落幅は前年よりやや縮小傾向にある。東部地区では、サンリブ若松店を核店舗に本町のアーケード商店街が中心部を形成する。アーケード街は空き店舗の割合が高いものの日用品等の小売店舗が多く商店街としての機能維持は認められる。西部地区では、地域の核となる複数の大規模小売店舗が立地し、特に学研都市では背後人口の増大等による幹線道路沿いの商業集積が進んでおり、貸地中心であるが需要は堅調である。
戸畑区	住宅地	▲0.2%		戸畑区内の住宅地は、需給環境は比較的稳定しており、特にJRの駅に近く交通利便性が高い地域や品等の良い居住環境に優れた地域ではマンションの建設も多く、相応の需要が見受けられる。これら平坦地の利便性に優る所では高値取引も見られるが、高台や傾斜地の利便性や宅地条件の劣る既存住宅地では、依然として地価の下落が続き、地価の二極化傾向が鮮明になっている。また近年、小規模な画地の取引が多く見られるようになった。景気回復の影響を受けて、需給は改善しており、総じて、地価はほぼ底を打ち、上昇に転じつつあるものと思料される。
	商業地	0.1%		区の商業地域は、JR戸畑駅前の大型商業施設に既存の駅前商店街や地場スーパー及び街路沿いの近隣商業地域で構成されている。旧来からの商店街では郊外型の大型店舗に顧客を奪われ、閉鎖店舗が多く商況は低迷してるが、商業地の地価は約20年間一貫して下落が続き、周辺の住宅地の地価水準と接近してきたことから、年々地価の下落幅は縮小しており、概ねほぼ横ばい傾向にあると思料される。
小倉北区	住宅地	▲0.9%		人口減及び高齢化の進展が続いていることから住宅地の需要は全般的に減退しており、下落率は縮小しながらも地価下落が進行中である。ただし一部の住環境が優れる住宅地についての供給は限られており、市内中心部に近い市場性が高い土地については単価が高い取引事例も多く見られるようになっており、上昇しているところも出ている。
	商業地	▲1.0%		地価下落が依然進行中ではあるが、下落率は縮小している。中心からやや離れた幹線道路沿いの商業地では下落が止まったところや上昇しているところも出て来ている。中心商店街では飲食店を中心に一部新規出店の動きもあり、店舗床に対する需要は一定量ある一方で、事務所の支店閉鎖・縮小などが多く、オフィス床に対する需要は低迷が続けている。地価は横ばいや下落率縮小傾向で推移する地域と、従来どおり下落を続ける地域と分かれています。
小倉南区	住宅地	▲0.2%		住宅地は、住宅ローン金利の低水準、長期下落による値頃感等を背景として回復感が広がっている。モノレール沿線等利便性良好な地域及び新興住宅団地は安定的な需要が認められ、上昇地点6地点、横這い地点5地点となった。既成住宅地(中古物件)は、都心部マンション及び新規分譲との競合により、依然としてマイナス基調で推移しているが、下げ止まり・底打ち感が見られる。
	商業地	▲0.6%		商業地は、継続して下落幅が縮小傾向にあり、2地点で横這いとなった。守恒地区は「サンリブもりつね」の出店以降、上葛原地区は「サンリブシティ小倉」を核として地価は安定的に推移している。モノレール及びJR周辺の幹線道路沿線においてはマンション用地需要が市場を下支えている。曾根地区はスーパー等新規出店が見られるが、駅前の「THE MALL 小倉」は他の商業地域との競合等により顧客が流出しH27.8月末に閉館。沼地区は、商業施設「ドットとあーるガーデン小倉(スーパーアルク、ダイソー等)」のほか、マンガ倉庫跡地にスーパー「ラ・ムー小倉沼店」がH27.11月末にオープンし、路線商業地域として熟成度が高まっている。
八幡東区	住宅地	▲2.0%		当区の住宅地価格は依然として下落が続いており、下落幅は昨年とほぼ同程度である。傾斜地勢の既存住宅地域では価格水準の低い取引事例が目立つが、平坦な住宅地域については需要の回復も認められる。
	商業地	▲1.1%		当区の商業地価格は、直近の取引事例が少なく不明な地域もあるが、下落幅は昨年に比べ縮小傾向である。地域によっては周辺住宅地の価格水準が下支えとなっているものと思われる。

市町村		平均変動率	コメント
八幡西区	住宅地	▲0.6%	当区の住宅地の価格は依然として下落傾向にあるものの、下落幅は昨年に比べ縮小傾向にあり、下げ止まる兆しが見られる。 黒崎中心部の外延では社宅跡地を利用した戸建て分譲が活発に行われてきたが、概ね完売している。また折尾駅圏域、鉄王地区等の中古住宅の取引も住宅団地内に限定すれば比較的好調である。
	商業地	▲1.9%	黒崎駅前等の既存の中心商業地では、閉鎖状況にあったコムシティ稼働に伴い飲食店等の顧客は増加した感がある。また、業態が小売りから飲食店などに変わってきている。 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、総じて昨今の景況等を反映して、需要の回復には未だ至っていない状況である。
東区	住宅地	1.0%	H28公においては、交通利便性等劣るエリアや農家集落地区を除き、殆どの公示地が上昇傾向にあり、H27公に比べ変動率は+1.0%増、H27調における変動率+0.7%と比較しても上昇幅は拡大、消費税増税後も比較的堅調に推移している。最近の傾向としては、戸建住宅地区においては40～50坪程度の比較的小規模画地の取引が依然として多く、単価ベースでは高値で取引されるケースが目立つ。混在住宅地区では、特に箱崎・宮松地区では共同住宅の建設が多く、旺盛な賃貸需要を背景に上昇幅は拡大、また、これまでは大規模住宅団地等を中心に取引等が比較的堅調であったが、周辺の中・小規模地区や既成住宅地区にも波及し、上昇率の拡大に繋がった。
	商業地	2.5%	公示地6ポイントすべてが上昇し、上昇率も大部分が昨年より拡大した。箱崎・馬出地区では、新築の1LDK～を中心とした収益物件への投資の増大等により上昇率は昨年より拡大、幹線沿いのみならず住商混在地区でも高値取引が散見される。「香椎駅周辺」区画整理地区のポイントは選定替ではあるが、背後地の拡大や周辺工事の進捗等により、上昇傾向を反映した価格となっている。他の幹線沿いのポイントも概ね上昇率は拡大、その結果、全体として変動率は+2.5%と、H27公に比べ大幅に拡大した。
博多区	住宅地	3.2%	個人の住宅地及びマンション開発用地、戸建住宅用地に対する需要は旺盛で、地価は緩やかな上昇基調にあります。また、賃貸マンションに対する投資需要が旺盛で、利回りは低下傾向にあります。特にワンルームマンションの開発業者の用地取得は活発化しています。竹下地区、吉塚地区では地価は強含みで推移しています。投資用アパートの需要が引き続き活発で、吉塚駅の徒歩圏は特に取引が活発です。都心部近郊で、利便性の高い住宅地では、分譲マンション用地に対する需要が旺盛で、地価は上昇傾向を示すエリアが拡大しています。博多区南部では、個人の住宅地の需要は引き続き堅調で、地価は安定的に推移しています。用地供給が少ないため、好立地では高値取引も見受けられます。
	商業地	9.2%	平成23年3月に開業した「JR博多シティ」は初年度売上と来客数ともに、目標を上回る好調ぶりを示しており、平成25年2月に来場者数1億人を突破しています。また、博多駅に隣接する再開発ビル「KITTE博多」が平成28年4月21日に開業予定で「博多マルイ」等が出店予定となっており、「KITTE博多」・「JR博多シティ」と直結する形で、九州最大級のオフィスビル「JRJP博多ビル」が平成28年4月に開業予定となっています。また、既存ビジネスホテルの高稼働を背景に、ビジネスホテル向けの開発適地への需要が強くなっています。さらには、地下鉄七隈線の延伸計画があり、「天神南」～「博多」間の約1.4kmが平成32年度に開業予定となっています。これらの波及効果により、博多駅を中心に地価は強含みで推移しています。
中央区	住宅地	5.6%	福岡市内の分譲マンション供給戸数は減少傾向にあるが、中央区の供給戸数は前年比増加を示した。すなわち、分譲マンション市場は、販売価格の上昇により、供給エリアの選別が進んでいると言える。 六本松地区の再開発に伴い供給された大型新築マンションは、高価格帯にも係わらず即日完売に近い状況であった。金融緩和と政策を背景に、投資法人、不動産ファンド等による賃貸マンションの取得意欲は旺盛で、取引利回りは更に低下した。 再開発の進む六本松地区及びその周辺に位置する草ヶ江、谷地区等が高い上昇率を示した。
	商業地	7.0%	天神地区では、パルコ新館の開業、ソラリアプラザの改装、無印良品の九州旗艦店出店等があり、商業集積が更に高まった。インバウンドによる底上げも有り、百貨店の売上も好調である。 オフィスビルは、新規供給が少ない影響もあり、稼働率が回復傾向を示し、スペックの高いビルに空きが無い状況になっている。 天神1丁目、天神2丁目、大手門1丁目、春吉3丁目のポイントが10%を超える高い上昇率を示した。
南区	住宅地	2.8%	取引件数や建築着工戸数は、日銀の低金利政策等の後押しを受け、住宅需要は総じて堅調に推移している。 最寄り駅への接近性がやや劣る価格中位の住宅地、及び徒歩圏外の価格下位の住宅地についても、上記政策等により下支えされた需要や類似地域の動向等を受け、地価の上昇が続いている。「平尾」駅、「大橋」駅及び「高宮」駅から徒歩圏内のエリアでは開発素地の取引が散見され、路線価の2倍にも迫る取引が確認されており、上昇率では需要が殺到する物件との二極化も見受けられる。
	商業地	3.6%	金融緩和等の影響で、一棟ものの賃貸マンションへの投資意欲が引き続き旺盛であること、かかる需要者についても、個人投資家から一般事業会社、投資法人等といった幅広い市場参加者が考えられるため、ものがないなか、駅近郊の商業地などでは相応の高値取引想定される。 周辺区及び隣接市町との主要動線となっている郊外幹線道路沿いの路線商業地域や近隣商業地域については、新規出店や賃料動向など、店舗市況が顕著に回復している状況にはないものの、類似地域における動向等に牽引されるかたちで、上昇に転じる地点が確認された。

市町村		平均変動率	コメント
西区	住宅地	1.7%	姪浜駅や室見駅まで徒歩圏内にある利便性の高い住宅地においては、需要が多い一方で売り物件が少ないことから、一旦売り物件が出れば比較的高い価格で取引される場合もあります。 土地区画整理事業が完了し、良好な居住環境が形成された西都地区や今宿西地区等においては、ニューファミリー層が建売住宅や建築条件付き宅地を多く購入しています。 住宅需要は郊外にも広がりを見せ、生松台地区や西の丘地区においても地価の上昇傾向は見られますが、市街化調整区域内の住宅地においては、地価の下落傾向が未だ続いている状況にあります。
	商業地	1.3%	地価の上昇幅が拡大した姪浜駅南地区、地価が横這いから上昇に転じた小戸地区、地価が横這いのまま推移している野方地区と、地域の状況を反映して地価変動はややバラツキが見られます。 商業地のなかでも交通利便性に優れ、マンション適地となる土地に対する需要は多く、そのような商業地の地価は上昇傾向を示しています。 幹線道路沿いの路線商業地においては、地域の相場を反映した価格での取引がある一方で、比較的高い価格での取引も見受けられます。
城南区	住宅地	2.4%	城南区の住宅地全体としては、上昇傾向が継続して上昇幅が拡大した。 城南区の住宅地の公示地は1ポイントが横ばい、それ以外は上昇している。 城南区北部の鳥飼、別府、茶山周辺の分譲マンション需要が高い地域の地価は上昇傾向にあるが、上昇幅は前年と比較して若干縮小したポイントも見られる。城南区中部の田島・七隈周辺及び南部の片江、東油山周辺の戸建住宅地域は需要が堅調で地価はやや上昇している。
	商業地	1.2%	城南区の商業地全体としては、上昇傾向が継続しており上昇幅が拡大した。 城南区の商業地の公示地は全ポイントが上昇している。 城南区全体として商業施設の出店は少ない。北部の商業地は、店舗と共同住宅としての需要が混在する傾向が見られ、地価は上昇傾向が見られる。南部の幹線道路沿いは、新規出店は少ないものの需要は底堅く、地価は若干上昇傾向である。
早良区	住宅地	3.6%	南部の東入部以南の地区において4地点が下落、南部及び中部で各1地点が横ばいのほかは上昇している。 駅徒歩圏の北部地域は、供給が少ないため売り手市場の性格が強まり戸建用地で4%以上、分譲マンション適地で10%程度の上昇。 中部は、増税を見越した仕入れ需要もあり、0～4%程度の上昇。 南部は、中部地域の分割により総額を抑えた供給と競争の結果、相対的市場競争力の低下、価格調整を経ている地域が多く、2%弱下落～2%程度の上昇とばらつきがみられる。
	商業地	3.3%	南部の1地点が下落、その他の地点は上昇している。 駅徒歩圏の北部商業地は、共同住宅等建設目的を中心とした投資需要の高揚等から3%～7%強程度の上昇。 中部の沿道サービス中心の商業地域は、共同住宅等建設目的の投資需要、不動産市況の活発化の影響に伴い2%弱～3%強の上昇。 南部の沿道サービス店舗は、共同住宅等の建設を目的とする投資需要は薄く、微減基調の価格調整が続いている。
大牟田市	住宅地	▲2.2%	住宅地の価格は未だ下落傾向が続いていて、全地点で下落しています。しかし、下落幅は縮小している地点が大半の14地点で、前年並みの下落幅が5地点、拡大は1地点のみとなっています。土地取引件数は、H27上半期では、前年同期▲9.4%と大きな下落となりました。 住宅地開発を行なっている業者によると、小川町、小浜町、天領町の新規分譲は好調で、60～65坪程度の戸建てが3,000万円以内であれば需要が見込めるとのことです。中心部からやや離れた新町エリアでは2,500～3,000万円程度が売れ行き好調とのことでした。
	商業地	▲2.9%	商業地の全地点で下落が続いていますが、下落幅が拡大している地点はなく、前年並みが3地点、縮小が5地点となっています。 地域中心部では高い水準での取引も見られるようになってきました。しかし、中心部からやや離れた幹線街路沿いの姫島町周辺では、低い価格での取引事例が見られ、需要は弱含みです。
久留米市	住宅地	0.3%	諏訪野町、野中町、中央町等の市街地周辺では、戸建住宅需要が強く、ミニ開発用地の仕入れも含めて取引が活発、売り物件が不足している。 特急停車駅から徒歩5分以内の分譲マンション販売が好調であるため、用地仕入れもやや加熱気味の取引価格となっている。 地価公示では北野、田主丸、城島の地点が少ないことから、地価調査と異って全市的な変動率はプラスになっている。 櫛原町、城南町、花畑等の高価格住宅地域でも、潜在的な土地需要が強く、土地のみ4,000万円前後でも即売する傾向がある。
	商業地	0.5%	H28.4開業予定の久留米シティプラザ周辺では、期待性を反映して地価上昇基調。宿泊客の増加を見込んで、グリーンリッチホテルの建て替えが発表された(H30開業予定)。駐車場用地も不足しているため、多用途に需要も高い。 路線商業地域が好調であり、ゆめタウン久留米がH27.11に増床オープンした。 特急停車駅近くの商業地域では、長年の地価下落により分譲マンション用地としての採算水準まで来ているので、これらの需要が地価を下支えする可能性もある。

市町村		平均変動率	コメント
直方市	住宅地	▲2.1%	住宅地の標準地は4地点すべてが下落傾向で推移しているものの、下落幅は前年と比較して縮小傾向にある。取引全体をみると新規分譲住宅地は堅調、既存住宅地は低調であるが、一部に高値取引も散見されるようになり不動産を取り巻く環境にやや回復基調が見て取れる。 需要の高い感田・頓野地区を中心に市内各所でミニ開発が行われ、大字知古には全65区画の分譲住宅地が平成28年3月造成工事完了予定である。
	商業地	▲4.0%	商業地の標準地は2地点であり、中心部にあるアーケード内の標準地は依然高い下落率で推移している半面、路線沿いにある標準地の下落率はやや縮小傾向にある。 須崎町土地区画整理事業は完了したが直方駅前を中心とした既存商業地には空店舗が散見され、経営者の高齢化や後継者不足の影響も相俟って、衰退傾向が著しい。 下境地区の「羽高」交差点付近には飲食店を中心としたロードサイド型店舗の進出が進み、郊外型路線商業地域を形成している。
飯塚市	住宅地	▲1.9%	住宅地については、依然として下落傾向が続いており厳しい状況となっています。人口減少や高い高齢化率、地域的な衰退感を受け、地価は依然として下落傾向にありますが、本町地区では「飯塚本町東地区土地区画整理事業」が進められており、平成27年3月31日に解体工事及び第1期造成工事が完了し、区画道路等の整備を終えて、居住ゾーン及び商業ゾーンの一部の使用収益を4月に開始し、平成28年10月の竣工に向け、分譲マンション(65戸)の整備に着手しています。このほかにも、市内各所において新規のマンション分譲や宅地分譲などが見られ、全体的に下落幅は縮小傾向にあります。
	商業地	▲3.2%	商業地については、本町商店街などの既存の商業地域などでは空店舗が目立ち、依然として厳しい状態となっています。最近では、中心商業地の活性化を目的として、吉原地区において、「吉原町1番地区市街地再開発事業」が行われ、市内の交通の要衝である飯塚市バスセンターを共同住宅、医療関連施設、看護学校、バスセンターとして再開発し、「サンメディラック飯塚」として平成27年7月25日に開業しました。また、「ダイマル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業」により本町商店街の旧ダイマル商店跡には、健康増進施設と賃貸住宅(24戸)を備えた4階建コミュニティビルが平成27年10月1日にグランドオープンしました。これらの影響もあり、地価の下落率は縮小傾向にあります。
田川市	住宅地	▲2.7%	公示地は3地点、内1地点は選定替えで、2地点ともに下落しており、前年▲2.3%（3地点、内1地点は選定替え）と比較すると、下落率は拡大している。 田川後藤寺駅及び田川伊田駅に近い一部の地域を除き価格水準の低い取引事例が多く見られる。 人口減少や高い高齢化率、地域的な衰退等が背景にあると料料する。
	商業地	▲3.8%	公示地は2地点とともに下落しており、前年▲3.9%と比較すると下落率はほぼ同水準である。 幹線道路沿いの大型店舗やコンビニへの顧客流出等により、駅前商店街では閉鎖店舗が多く見られる。 商業地の取引事例は少なく、全体として需要は弱い。
柳川市	住宅地	▲1.5%	当市の住宅地は6地点です。そのうち旧柳川市に3地点、旧大和町に1地点、旧三橋町に2地点です。 住宅地全体としては人口減、高齢化等を反映し依然として下落傾向が続いているが、下落幅は縮小しています。 当市の地価動向で特徴的な事は以下の通りです。 柳川東部土地区画整理地区内及び周辺は区画整理の進展、ゆめモール柳川のオープン、西鉄柳川駅舎の建て替え、東口駅自由通路の開設等を反映し土地需要は強いとの事です。 又湾岸道路I。C周辺もそれぞれ整備が進んで熟成度が增大しています。 一方農村部の既成集落その他の既成一般住宅は過疎化(人口減)・高齢化等により需要が少なく価格も低くなっています。
	商業地	▲3.1%	当市の商業地は3地点です。商業地全体としては下落が続いているが、下落幅は縮小しています。 京町商店街に1地点、西鉄柳川駅前に1地点、大和町中島の国道沿いに1地点であるが何れも前年度よりも下落幅は縮小しています。 不動産全体の取引件数は増加しています。 既存商業地については、まだ厳しいものがあると思われるが、商業地の取引には高いものも見られるようになっています。 観光関連について平成26年度観光動態調査で見ると、水郷柳川を代表する川下り客は4年連続で増加、又御花の利用者も伸びています。 外国人観光客も対前年比3割強で伸びています。しかし日帰り通過型であるのが今後の課題として残っているそうです。
八女市	住宅地	▲3.9%	住宅地全体としては依然として下落傾向が続いており、下落幅も前年と同率となりました。 標準地を個別にみると、上昇地点や横ばいの地点はなく、すべての地点が下落しました。 旧八女市の中心部、本村地区の地点では下落率は▲1%台ですが、旧黒木町、旧立花町の地点では依然として▲4%～▲5%台の高い下落率となっています。 人口減少や高齢化の進行により、郊外の街路幅員の劣る土地や傾斜地の宅地需要が回復する兆しは窺えません。
	商業地	▲2.8%	商業地全体としては下落が続いていますが、平均下落率はわずかに縮小しました。 標準地を個別にみると、横ばいが1地点、下落が2地点となりました。下落した2地点はいずれも▲4%を超える高い下落率となっています。 横ばいとなったのは店舗の集積が進む蒲原地区の国道442号沿いの商業地で、当該地域においては店舗用地の需要が高い一方で地主が土地を手放さないため供給が少なく、仮に市場に出れば高値での取引も想定されます。 一方、旧八女郡各町の旧来からの商業地については、背後人口の減少等により商況は厳しく、需要の二極化が進行しています。

市町村		平均変動率	コメント
筑後市	住宅地	0.8%	住宅地の価格は安定的に推移しており、上昇地点が見られる。 周辺市(八女市等)と比較して、当市は上昇地点も見られ、今後も住宅地の地価は堅調に推移するものと思われる。 中心部の山ノ井地区・長浜地区等の分譲地の売れ行きは堅調で割高な分譲事例も見られる。 郊外の既成住宅地域や農家集落地域の価格は横ばい又はやや下落傾向にある。
	商業地	▲1.2%	旧来からの商業地の価格は下落傾向にあるが、一部の幹線道路沿いについては商業集積が進み横ばい又は上昇傾向にある。今後も同様の傾向が続くものと思われる。 中心商業地の空洞化により、全般的に市の商業地の商況は依然として低迷している。 商業地の取引件数は少ない。
大川市	住宅地	▲2.3%	H28年公示において市内の標準地数は3ポイントありますが、いずれも下落しており、下落率は▲1%～▲3%台となっています。 下げ止まり感もあり、昨年からの地価下落率は縮小傾向(H27公示▲3.5%→H28公示▲2.3%)を示しています。しかし、市人口の減少や高い高齢化率、地域経済が依然厳しい状態にあることから、地価は依然下落傾向にあり、かかる傾向は今後も継続して行くものと思われます。
	商業地	▲4.8%	H28年公示において市内の標準地数は2ポイントありますが、いずれも下落し、下落率は▲4%台となっています。当該標準地は榎津地区及び酒見地区に形成される既存の商業地域ではありますが、繁華性が乏しく衰退感が顕著となっています。なお、当該公示地と別ポイントである直近の地価調査においても商業地の下落傾向は続いており、商業地については、市内全般において、依然下落幅が大きく、厳しい状態となっています。 地域経済の不透明な状態が続いており、商圏人口及び商店数等も減少している中、新規出店の需要は見られず、地価の下げ止まりが見られない状態が続いています。
行橋市	住宅地	▲0.1%	住宅地の価格は全地点で下落基調で推移していたが、その下落幅は縮小し下げ止まり感が出てきており、1地点を除き横ばいとなっている。 各所で開発素地の取引が見られ、住宅分譲開発が行われており、建売業者による開発分譲地の売れ行きも比較的堅調であるが、安川通りの延伸などの影響がほぼ落ち着いてきたことなどから郊外部を除く市中心部及びその周辺の住宅地の変動率は横ばいとなったと判断される。
	商業地	0.0%	商業地の価格は下落基調で推移していたが、1地点の公示地の地価変動率は横ばいとなった。もう1地点は選定替えである。 行橋駅周辺の中心市街地では商業地の取引も比較的多く見受けられるようになってきている。特に行橋駅西側の開発等における繁華性の向上が地価に反映されてきており、また駅東側でも高値の取引も散見される状況となっている。 JR行橋駅東口の県道「行橋停車場線」（通称駅前通り）の拡幅事業に着手することが発表され、約550mの区間を現在の幅員12mから22mに広げる工事で2021年度中の完成を目指しており、当該県道拡幅計画の影響が今後顕著になるものと思料される。
豊前市	住宅地	▲0.4%	住宅地は、豊前市が「赤熊南土地区画整理事業(約14.3ha)」にかかる分譲及び三毛門地区に三菜分譲地を分譲中である。また、主に東方外延部では民間のミニ開発も見られるが、いずれも小規模で大きな動きはない。地価は全地点下落基調であるが、一部に底値感もあり下落幅は縮小傾向にある。
	商業地	▲2.3%	商業地は、JR宇島駅を中心とする八屋地区に既存の商店街が形成されている。構造的に衰退傾向にあり地価は依然下落基調で推移。ただ、同地区から区役所へ向かう通称市役所通りは整備が進み大型商業施設「フレスポくぼてんタウン」ではH24年9月にナフコ、ドラッグストア、JA、飲食店等各種店舗が開業し賑わいを見せている。また、国道10号バイパス背後は東九州自動車道開通予定に合わせ、周辺アクセス道路等の整備事業が行われており、今後の動向が期待される。
中間市	住宅地	▲1.0%	住宅地全体としては依然として下落基調にあるが、市中心部周辺の利便性の良好な住宅地では、地価の横ばい地点も増えてきている。最寄り駅や日用品店舗等から距離があり利便性のよくない地域、街路条件の劣る地域などは、依然として下落傾向が続いている。 標準地を個別にみると、横ばい(変動率0.0%)が3地点、前年並みの下落率が4地点であり、地価動向の二極化傾向も伺える。
	商業地	▲2.6%	市内商業地は、複合商業モール「イオンなかま店」を核とし、市内幹線沿いを中心に路線商業店舗が存する状況であるが、周辺市町における郊外型大型店舗の進出により、商圏の縮小傾向が続いている。 中間市商業地の標準地(1地点)は、上記複合商業モールに近接する市内の中心商業地であるが、周辺市町郊外店舗との競合における相対的な集客力の低下もあって依然として地価の下落が続いている。
小郡市	住宅地	▲0.2%	小郡市の人口は横這い乃至微増傾向にあり、北部の新興大型住宅団地の販売は好調で、新興住宅団地の地価は上昇に転じている。さらに既存の住宅地域においても中心部や鉄道沿線の駅徒歩圏においては、地価の下げ止まりが窺える。他方、郊外の利便性に劣る住宅地域や農家住宅地域においては、地価の下落幅は縮小傾向にあるが、地価下落が継続している。
	商業地	▲4.3%	市内に郊外型の大型商業施設がオープン(平成25年11月)し、その影響を受け、小郡駅周辺の既存商業地等の衰退化がさらに顕在化しつつある。地価の下落傾向は続いているが、下落幅は縮小傾向にある。

市町村		平均変動率	コメント
筑紫野市	住宅地	1.1%	住宅地の価格は、JR・西鉄沿線、又は比較的新しい住宅団地を中心にやや上昇傾向にあり、郊外の利便性の劣る住宅地及び古くに開発された住宅地域については、依然としてやや下落傾向で推移しています。分譲マンションの売れ行きは比較的堅調で、中古物件も高止まり傾向にあります。 取引件数は、住宅地を中心に増加傾向にあり、特に分譲地においては、既存住宅用地の売れ行きは好調で、天拝坂団地の東側にも大規模団地の開発が進められています。また、市街地ではミニ開発が各地で見受けられます。
	商業地	1.0%	商業地の価格は、昨年は概ね横ばい乃至やや上昇基調でしたが、今回は全ポイント上昇傾向に転じました。 郊外の路線商業地域では、ドラッグストアの新設や大型ショッピングモールの増床等が見られ、店舗需要も回復傾向にあります。 一方、郊外型大型店舗の進出により、既成の古い商業地においては空洞化が進み、閉鎖店舗が散見される状況です。
春日市	住宅地	1.9%	福岡市に隣接するベッドタウンとして需要は旺盛であり、住宅地の供給が限定的であることもあり、市内全体的に地価は上昇傾向で推移しています。 住宅地の需要が旺盛であることも相俟って相場を上回る高値取引が散見されます。特に西鉄天神大牟田線及びJR鹿児島本線の両駅から徒歩圏内の春日原地区においては物件が稀少であるということもあり、市場滞留期間が短く早期に成約に至るケースが多く相場を上回る取引が常態化している状況です。 各公示地の変動を個別にみると、既存の公示地12地点全てで上昇している状況です。また、上昇幅についても拡大傾向にあります。
	商業地	2.4%	フォレストシティ周辺や白水地区のルミエール周辺に大型商業施設の集積が進んでおり、路線商業地域の店舗需要は回復傾向にあり、地価も上昇傾向に転じています。 西鉄天神大牟田線及びJR鹿児島本線の各駅周辺の地域においては投資物件の取引が活発化しており、高値で取引されることもあります。 各公示地の変動を個別にみると、駅前商業地域の「春日5-1」、路線商業地域の「春日5-2」とともに上昇しています。
大野城市	住宅地	1.8%	人口は着実に増加しており、利便性の高い鉄道沿線を中心に、強い土地需要が認められる。これに伴い、地価は市中心部や鉄道沿線で2%～3%前後の上昇、郊外の住宅団地でも上昇幅は拡大しており、1%～2%の地価上昇を示している。 街路整備や土地区画整理事業等の影響もあり、国道3号線バイパスの東側エリアにおいても、地価の上昇幅が拡大傾向にある。
	商業地	2.7%	下大利駅周辺の商業地では、特筆すべき商業的繁華性の高まりは見られないが、連続立体交差事業、土地区画整理地行等の資本投下がなされ、かつ、収益物件への投資意欲の高まりなどから、地価は上昇を示している。その他の駅至近の商業地についても、賃貸マンションを中心に投資需要が認められる。 また、幹線沿いの路線商業地でも、比較的活発な土地取引が認められる。
宗像市	住宅地	▲0.5%	近年の分譲地としては、平等寺のウッドヒル泉ヶ丘(17区画)、須恵1丁目のスマートヴィラ赤間(16区画)があり、進行中のものでは、須恵1丁目(12戸、分譲中)、曲(22戸、造成工事中)等があって、新規分譲は総じて堅調である。 地価動向としては景気の回復や低金利政策から、利便性や品等の良い住宅地を中心に地価の下落は、下げ止まりつつあるが、利便性が劣る地域では下落が続いている。なお、当市と競合関係にある福津市や新宮町等の宅地供給に留意する必要がある。
	商業地	▲0.3%	くりえいとサンリブを核とするくりえと地区が当市の中心的な商業地であり、依然として高い顧客吸引力を有する。また、国道3号沿線の王丸から野坂交差点に掛けては、沿道型店舗が建ち並び、空地は殆ど見当たらない。旧国道3号沿線においても、店舗改装や新規出店の動きがあり、一部に明るい兆しが見え始め、地価は下落幅を縮小し、下げ止まりつつある。
太宰府市	住宅地	0.5%	住宅市場では、需要回復で地価もプラスへ転じたり上昇幅拡大の地域が増えた一方、依然として前年と同程度の下落基調が続く地域も存する。 観世音寺2、3丁目や都府楼南等の環境に優れた住宅団地は人気が高く、地価も上昇している。 平地で駅接近性に恵まれた朱雀、通古賀地区は取引が多く、又、青山、高雄、青葉台等の郊外の大規模住宅団地も堅調な市場の動きとなっている。 一方、調整区域の住宅地、傾斜が強い山手の古い住宅団地等では高齢化の進展の影響も受け、依然として地価下落基調が続いている。
	商業地	3.4%	商業地でも幾分持ち直しの動きが認められ、大野城市に近い幹線道路沿いや、太宰府政庁跡付近の県道筑紫野・太宰府線沿いのエリアで新規出店の動きが散見される。 太宰府天満宮への外国人観光客が急増した影響もあり、市全体で年間約900万人の入り込み客数となり、付近への経済効果も出ている。天満宮参道沿いの「太宰府5-1」は前年の+0.5%から+5.7%へ上昇率が拡大した。 近隣型の旧来型商業地については特に目立った動きは認められない。
古賀市	住宅地	0.3%	住宅地の変動率は、全体的に横ばい〜微増であるが、交通便利性の劣る緑辺部の住宅地は下落で推移している。 人口世帯数共に横ばいで推移しているが、四季彩の杜美明等古賀市中心部や周辺地域におけるミニ分譲が継続していることから、今後、人口が増加する可能性が高い。

市町村		平均変動率	コメント
古賀市	商業地	0.6%	商業地の変動率は、微増で推移している。 国道等の幹線道路沿いの商業地で高値取引が見られた。 旧来の近隣商業地域においても取引が見られた。 イオンスーパーセンター古賀店が平成27年8月末に閉店した。
	住宅地	0.7%	勝浦・上西郷地域等における農家住宅地域は地域外からの転入需要は弱く依然として地価は下落傾向にある。 福岡・宮司地区等の地価は概ね横ばい傾向にある。 鉄道沿線に広がる既存の分譲団地の地価は強含みの傾向にある。 住宅地の特徴としては、日蔭野地区の土地の単価との比較で、居住環境に優る住宅地域や駅接近性等に優る住宅地域における地価は上昇傾向にある。
福津市	住宅地	0.7%	勝浦・上西郷地域等における農家住宅地域は地域外からの転入需要は弱く依然として地価は下落傾向にある。 福岡・宮司地区等の地価は概ね横ばい傾向にある。 鉄道沿線に広がる既存の分譲団地の地価は強含みの傾向にある。 住宅地の特徴としては、日蔭野地区の土地の単価との比較で、居住環境に優る住宅地域や駅接近性等に優る住宅地域における地価は上昇傾向にある。
	商業地	0.0%	商業地の地価は背後の住宅地の地価と比較においてその価格差は縮小(一部の取引事例では逆転)しており、その地価は底打ち傾向にある。
宮若市	住宅地	▲1.1%	住宅地の地価は依然として下落傾向にあるが、全体として下落率は縮小している。個別にみると、公示地2地点のうち、1地点は下落率が縮小し、1地点は前年並みの下落率となった。市内の人口減少、高齢化の進行等の一般的要因により、住宅地需要の回復は難しいものと思料される。市の中心産業である自動車メーカー及び自動車関連部品工場等が多数立地しており、平成26年にも新たに磯光工業団地内に自動車内装部品メーカーの企業誘致が決定したが、住宅地の需要増にはつながっておらず、また、景気回復の影響も限定的で、地価は下落傾向にある。
	商業地	▲1.5%	商業地の公示地は1地点のみであるが、下落傾向は継続しているものの、下落率は縮小している。近隣市町の大型商業施設等へ顧客が流出していることなどから、当市商業地に対する需要は依然として低調で、地価も下落傾向で推移している。
嘉麻市	住宅地	▲2.4%	住宅地の価格は引き続き下落傾向で、昨年よりやや大きめの下落率を示した。 旧稲築町、旧嘉穂町の一部でミニ開発住宅分譲等が見られるが、人口減少・高齢化の進展が顕著であることから、総じて住宅需要は低迷が続いている。
	商業地	▲3.3%	商業地の価格は全地点で下落傾向が続いており、昨年とほぼ同程度、あるいはやや下落幅が拡大した。 旧来からの商業地域は、経営者の高齢化や大型店の影響等により空き店舗(閉鎖店舗)が多く、新規出店等の土地需要はほとんど見られない。また、幹線道路沿いの新興商業地域は、旧稲築町に沿道型店舗の開発・出店が見られるものの、全般的に商業地需要は少なく、地価は引き続き下落傾向が続いている。
朝倉市	住宅地	▲0.5%	住宅地の価格は依然下落傾向にあるが、下落幅は縮小傾向にある。 市街地中心部に近いエリアの新規分譲地においては、需要はある程度あるが、既成住宅地においては需要は弱い。
	商業地	▲2.5%	商業地の価格は依然下落傾向にあるが、下落幅は縮小傾向にある。 新庁舎の移転場所が「ピーボート甘木周辺」と正式発表され、今後の地価動向に注視する必要がある。
みやま市	住宅地	▲1.2%	旧瀬高町、旧高田町、旧山川町エリアを有する当市は、それぞれのエリアによりやや価格変動傾向が異なる。鉄道駅周辺に存する旧瀬高町・旧高田町中心部では、価格水準はここと比較的に安定的に推移し、若干の下落から横ばい傾向となっている。一方、周辺地域になると下落傾向が継続しており下落率が拡大している地域もでている。旧山川町エリアは最寄駅から遠いこともあり、住宅需要は弱いものとなっている。価格水準も下落が続いており、その幅も他の旧町域に比べると大きくなっている。
	商業地	▲2.7%	当市の商業施設はそれぞれの旧町域の中心部付近の国県道沿いに形成されている。個人経営の小規模店舗が殆どであり、後継者不足等から閉鎖店舗も多くなっている。そのような背景から、市内商業地の価格水準は下落を続けており、その下落幅は住宅地よりも大きくなっている。そのため、旧瀬高町域の一部の商業地域では、背後の住宅地との価格差が小さくなったことから下落幅も縮小している。一方、旧高田町域、旧山川町域では、依然として下落傾向が強く、下落幅も昨年と同程度となっている。
糸島市	住宅地	0.3%	平成28年地価公示によると、住宅地の平均変動率は0.3%（前年▲0.4%）となっており、一昨年の下落から上昇へと転じています。 JR「筑前前原」駅勢圏とそれ以东のエリアでは、継続して新規の宅地分譲が見受けられ、全国系大手デベロッパーの新興住宅地にあっては地域の相場を超える分譲価格で成約されており、全般的に地価の上昇基調が鮮明化しつつあります。 その他のエリアは公共交通機関の利便性が相対的に劣り、調整区域等の指定が大半となるため、新規開発の動きはほとんどなく、取引も依然として弱含みで推移しています。
	商業地	▲2.3%	平成28年地価公示によると、商業地の平均変動率は▲2.3%（前年▲3.0%）となっており、下落幅が縮小しています。 JR「筑前前原」駅前の中心商業地域は国道202号をはじめとした郊外路線商業地域との競合から、依然として商況は厳しいままとなっています。 緑辺部の商業地域は背後商圏の拡大が見込めない中で、取引自体が極めて少なくなっています。 一方、郊外路線商業地域についても近年は目立った出店の動きはないほか、元来オーダーリース又は定期借地形式での出店が主であるため土地取引に至るケースは少なく、中心市街地同様に中心的な価格帯をやや見出し難い状況となっています。

市町村		平均変動率	コメント
那珂川町	住宅地	0.7%	住宅地の地価は、JR「博多南」駅を中心として町中央部では微増、南区に近接する町北部では堅調な上昇、町西部では横ばい傾向にある。なお、市街化調整区域など農村地域では、未だ下落傾向が続いている。 町北部では、西鉄の「コットンヒルズ那珂川ガーデンシティ（片縄4丁目・全45区画）」が売れ行き好調、地場の「アストガーデンヒルズ片縄北Ⅵ(全13区画)」は現在造成中で、今後販売予定である。
	商業地	地点なし	那珂川町は商業地の地点なし
宇美町	住宅地	0.0%	中心部で駅・スーパーに近いところが好まれ、人口も増加している。 中心部の建売住宅は、地場中小業者で2000万円前後、地場大手で3000万円強で、売れ行きは堅調。宇美町内からの移住が多い。 郊外の大規模団地は人口減少率が高く、空家が増えつつあるが、中古住宅が1500万円前後と買いやすい価格まで落ちており、一定の需要があり、下げ止まり感がある。 一方、郊外の農家集落や旧炭鉱住宅街はいまだ需要は弱く、地価は下落傾向。 投資物件（賃貸アパート）の取引は少ない。 新規のアパートの供給は少ないが、10年スパンで見れば郊外の戸建空家が賃貸市場に大量供給される可能性がある。 H27.3にJR香椎線に遠隔案内システムが導入され、駅が無人化した。
	商業地	0.0%	ユービオスから福岡銀行までの県道沿いが駅前商業地域。 駅前商業地域には駐車場が少なく、学習塾、診療所など必ずしも車利用を要しない業種が主である。 駅前商業地域では、1996年の木村ビル以降は収益物件の建築がない。 また、2009年に分譲マンションが新規分譲されたが、その後はない。 都市計画道路「志免・宇美」線（予定幅員25m）は「宇美商校北」交差点まで整備済だが、未だ同路線沿いに店舗等の新規立地はほとんどない。 志免町に隣接する正光寺地区の県道沿いが同町内の路線商業地域で、いずれも店舗も十分な駐車場を確保している。 県道筑紫野古賀線沿いは自用の工場・倉庫の立地が多いが、近年投資（建て貸し、貸地）目的で土地を購入するケースが散見される。
篠栗町	住宅地	0.1%	公示地の配された市街化区域内の全地点で地価は下げ止まり、うち5地点が変動率0.0%で、町中心部の1地点は0.3%の上昇に転じた。 町の中央部に当たる尾仲地区では、新規分譲地以外にも@70,000円/㎡を超える高値の成約事例が散見されるなど、需要回復が顕著です。 尾仲地区以外では、福岡市寄りの県道・筑紫野古賀線に近い和田地区で比較的多くの成約事例が見られました。 篠栗駅北側の高田地区では、農地転用を伴った約3,500㎡の宅地開発により5棟の2階建賃貸住宅が完成し、入居者募集中です。
	商業地	▲0.3%	篠栗駅に近い既存商店街では、上昇気味の周辺背後地価格に影響された割高の取引事例が散見されるなど、需要に持ち直しの兆しがかがわれますが、テナントの交替が見られる程度で店舗等の新築参入は無く、商業地の地価は未だ弱含み傾向にあります。 平成26年10月に国道201号八木山バイパスが無料化されましたが、今のところ、旧国道沿線商業地の繁華性に目立った変化は無いようです。
志免町	住宅地	0.6%	人口増加が続いており、大規模な宅地開発はなく、住宅地の供給は少ないため、ミニ開発等による売り物件の価格水準は高く、市場滞留期間は短い傾向にあり、地価は上昇傾向にある。その反面、交通便利性や街路条件に劣る地域では、依然やや軟調に推移している。
	商業地	0.0%	高級品は福岡市へ、日用品は「イオンモール福岡」へ顧客が流出しており、郊外の路線商業地域において、店舗需要はやや弱含みであるが、背後の住宅地域の価格水準との開差が狭まってきていることから、住宅地としての需要が下支えしてきている。
須恵町	住宅地	▲0.3%	人口・世帯数の増加傾向を背景に、生活利便性に恵まれた住宅地では地価は上昇傾向に転じている。 公示地を個別にみると、上昇が1地点、下落が1地点である。上昇地点は町域中心部に近いところで、その周辺の地域では価格水準が高い取引事例も見られる。 一方、町中心部から遠く、交通便利性に難がある地域では未だ地価は停滞している。 町内各所でミニ開発の住宅地の分譲が活発である。
	商業地	地点なし	高級品は福岡市へ、日用品は隣接する粕屋町のイオンモール福岡等へ顧客が流出しており、地価は全般的に停滞している。 須恵スマートインターチェンジのアクセス道路沿線に新たな商業地域が形成されつつあり、動向が注目される。
新宮町	住宅地	2.7%	区画整然とした住宅地及び駅に近い既存住宅地では、上昇傾向が顕著。交通便利性の劣る郊外の住宅地でも、横ばい傾向或いは微増傾向にある。 「ウエリスパーク新宮杜の宮」、「シンプレット新宮みどりヶ浜」のほぼ完売、沖田地区での旺盛なマンション需要、住宅着工の増加、それに伴う人口の増加など地価に影響を及ぼすプラスの要因がある。 新宮北小學校の新設で周辺住宅地の価格が上昇が顕著である。
	商業地	地点なし	

市町村		平均変動率	コメント
久山町	住宅地	▲0.7%	当町には鉄道駅がなく、バス輸送に依存していること及び市街化区域の面積割合が小さいことから、周辺の各市町と比較して住宅需要は弱含みで、地価の下落傾向が続いている。当町の平坦部の住宅地の取引価格の下落は歯止めがかかりつつあり、地価の下落幅は縮小傾向にある。しかし、高齢化を背景にして高台の住宅地については、坂道があり利便性が劣ることから、需要は少なく、平坦部の住宅地と比べて地価の下落幅の縮小の程度は小さい。
	商業地	地点なし	
粕屋町	住宅地	1.1%	住宅地全体としては依然として上昇傾向が続いており、上昇幅も前年と概ね同等である。 公示地を個別にみると、土地利用度が低く集落的色彩を受ける地区の上昇幅は少ない。花ヶ浦1丁目の「おひさまのまち花ヶ浦」は、当町では高額な分譲地であったが、好評のうちに終了したが、ミニ開発が続くJR各駅の徒歩圏の住宅地の取引は活況を呈しており、全体的には微増傾向が継続している。
	商業地	2.4%	商業地全体としては上昇が続いている。 公示地は1箇所しか存しないが、商業地では、マンション用地への移行も見受けられ、土地の高度利用が進んだ商・住混在地(店舗付共同住宅等)への移行が見られる。 商業地の取引事例も近年に比べ件数が多くなってきており、取引価格もやや高めのものが散見されるようになってきた。
芦屋町	住宅地	▲0.8%	住宅地全体としては依然として下落傾向が続いており、下落幅も前年より若干縮小した程度となりました。 町内の住宅地の標準地は2地点で、1地点は下落幅が縮小、1地点は前年並みの下落でした。 町内には高等教育機関及び鉄道駅がないことから勤労者世帯からは敬遠される傾向があり、北九州市への通勤者は同じ遠賀郡の水巻町を 선호するようです。 住宅供給につきましては、町内においては大規模な住宅供給はなく、町内の中心部でミニ開発での住宅地の供給が散見される程度です。
	商業地	▲1.4%	町内の商業地の標準地は1地点で、下落が続いていますが、昨年に比べ下落率は縮小しました。 芦屋町の商業地は旧来型の小規模店舗が多く、隣接市町の郊外型大規模商業施設に客足を取られ、商況は総じて衰退的で閉鎖店舗が散見されます。 町内には店舗の進出がほぼ見られませんでした。平成27年8月に山鹿地区ヘドラッグコスモス福岡芦屋店の新規出店があり、今後町内中心部の商業地域に影響があると予想されます。
水巻町	住宅地	▲0.2%	町中央部のJR水巻駅や商業施設への利便性が良い地域では、隣接する八幡西区等と比較した割安感もあり、地価水準は横ばいに移行しています。町中央部の頃末地区では、3棟で構成される木造の分譲集合住宅「アトリエタウン水巻」が辰巳開発によって展開中であり、その動向も注目されます。利便性の面ではやや劣るものの、平坦地勢である古賀地区等においても新規のミニ開発が見られます。 一方で、町北部や南部等の鉄道駅や国道3号から離れた地域では、ミニ開発等も見られるものの、引き続き取引は低調となっています。 これら両者の格差は拡大していると言えます。
	商業地	▲1.4%	町内や周辺市町への大規模商業施設への顧客流出(グランモール水巻、ゆめタウン遠賀等)や、町内におけるスーパーマーケットの競合(マックスバリュ、トライアル、ルミエール、イオン、レッドキャベツ等)などを受け、町役場近くの「頃末商店街」や国道3号沿いでは空き店舗も散見されるなど、旧来からの既成の商業地は、依然として苦戦を強いられています。
岡垣町	住宅地	▲0.2%	住宅地の価格は総じて下落傾向にありますが、その幅は縮小しており、一部の地域では横ばいとなっています。 海老津駅付近の既存住宅団地は、高台に存し高齢化も目立ち、需要が減退しており、地価は依然弱含みです。 うさぎ坂や公園通り地区等の新興住宅団地では、40千円/㎡程度の高価格帯が見受けられ、地価は概ね横ばいで推移しています。
	商業地	▲1.0%	商業地の価格は下落傾向にありますが、その幅は縮小しています。 岡垣町周辺における大規模店舗の出店、高齢化等により、町内での消費は停滞しています。郊外の路線商業型店舗の集客は認められますが、小規模店舗を中心とした駅周辺の商業地の需要は弱く、地価は未だ弱含みです。
遠賀町	住宅地	▲1.4%	住宅地の価格は下落傾向にあり、昨年度と比較して下落率は縮小している。 遠賀町は北九州市のベッタウンとして発展してきたが、同市の地域経済の低迷・人口の減少等の影響を受け、地価は下落基調にあったものの、町内でも品等の高い住宅地域では地価は落ち着きも見せ始めた。一方、需要が限定的と考えられる住宅地域では未だ下落基調が続いている。
	商業地	▲1.2%	商業地の価格は下落傾向にあり、昨年度と比較して下落率は縮小している。 当町の中心商業地は買回り品販売を中心とする大型スーパー・量販店で構成されており、近年、隣接する水巻町・岡垣町の幹線道路沿いへ大型・中型の沿道型店舗が出店したことにより競争は激化してきており、顧客の分散化・流出により依然下落が継続している。
小竹町	住宅地	▲0.8%	下落幅は縮小したものの、全ての標準地で地価は下落しており、下落傾向は継続するものと思料される。 町内の人口の減少傾向及び高齢化の傾向が顕著であり、急激な住宅地需要の回復は難しく、減退傾向が継続するものと思料される。 住宅地の取引件数は僅少で、勝野地区、御徳地区、新多地区でわずかに見られるのみである。

市町村		平均変動率	コメント
小竹町	商業地	▲1.5%	下落幅は若干縮小したが、下落傾向が継続している。 近年では、平成26年に勝野地区に大型スーパーが出店したほか、目立った出店はない。 商業地の取引事例は皆無である。
	住宅地	▲0.6%	筑豊地域の他の市町村同様、一年間の変動は依然として下落傾向にある。全体的には、旧来からの既成住宅地域の下落幅がやや大きいのに対し、住宅団地やミニ開発地では比較的堅調な需要が見られ、相対的な下落幅は、小さい。
	商業地	▲1.1%	近隣の交通利便性が高い郊外型大型店舗への顧客流出等により旧来からの近隣型商業地域の衰退は続いています。 商業地の需要は少ないことから土地価格は依然として、下落傾向にあり、背後住宅地との格差が小さくなってきています。
桂川町	住宅地	▲1.8%	取引価格は需要の低迷により下落基調で推移している。 取引件数についてはほぼ横ばいで推移している。 新設住宅着工戸数については、持家、分譲住宅がほぼ横ばいであるのに対し、貸家は増加している。 需要を促進させる地域要因の変化はなく、依然需要の減少傾向が続いている。 需要が少なく、町外からの人口流入は困難な状況である。
	商業地	▲4.0%	既存店舗におけるテナントの入替わりは認められるものの、新規に店舗を建築し、出店する企業は認められない。 依然底値感はなく、取引件数は極めて少ない。 商業地は国道200号線沿いを中心であるものの、空室が多く繁華性は低い。 JR桂川駅周辺整備計画による商業施設の活性が期待される。現在当駅南側の用地買収が進行中である。
筑前町	住宅地	▲0.4%	H27年公示において町内における住宅地は3ポイントあるが、いずれも下落し、下落率は▲1.5～▲2%台を中心とする。直近の地価調査においては▲1～2%台と下落幅は縮小している。高齢化や地域的な衰退感を受け、地価は依然下落傾向にあるが、5～15画地程度のミニ分譲地等は比較的好調な状況も見られ、人口増や景気回復により、地価は下げ止まりの兆しが見られる。
	商業地	▲1.1%	隣接する筑紫野市や小郡市、朝倉市等において、イオンモール・ゆめタウン・シュロワモール等の大規模店舗が存しており、当該大規模店舗等への顧客の流出が見受けられる。このため町内の商業地は、年々繁華性が衰える傾向にある。主たる商業地は、国道沿いに形成された路線商業地であるが、商圏は比較的狭い範囲となっている。
大刀洗町	住宅地	▲1.0%	住宅地の価格は下落傾向にあるが、下落率は縮小した。甘木鉄道沿線の町内北部での新興住宅需要は一定にあり、底堅い動きとなっている。 本郷地区で二件。冨多地区で一件の小規模宅地開発があり新規分譲が行われている。
	商業地	▲1.2%	商業地価格は下落傾向にあるが、下落率は縮小した。 町内の商業地は旧来からの小規模店舗が中心であり、商況としては大きな変化はない。
広川町	住宅地	▲0.7%	広川町内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、昨年と比較して特に大きな変化はない。 住宅地の価格については、依然として下落傾向が続いているものの、ミニ開発を中心として住宅地の需給動向に回復の兆しもみられ、下落幅は縮小傾向にある。
	商業地	▲2.4%	広川町内における商業中心は川瀬交差点付近であるが、隣接する久留米市等への顧客流出傾向が続いており、商業地の地価は下落傾向が継続しているものの下落幅は縮小している。また、商業地の下落率が住宅地と比較して大きい ため、商業地と住宅地の土地価格の差が縮まる傾向がみられる。
添田町	住宅地	▲1.5%	添田町では、人口減少や高齢化の進展等の構造的な要因を背景として、市場の需給は依然として均衡していないもの と史料され、取引価格の値動きなどから推して、住宅地の価格水準は、総じて下落基調で推移しているものと考察され ます。市街地付近では、相場相応の取引も見られますが、生活利便性に劣る山間部、山麓部においては、人口動態 等から特に需要は減退傾向にあるようです。同町では、現在、人口減少等の防止策として、就農支援事業などの諸 施策を施行しており、今後はこうした取り組みが地価に及ぼす影響に留意する必要があるものと思料されます。
	商業地	地点なし	添田町の中心市街地の商業地では、顧客の他地区の大型商業施設への流出や人口の減少等の商業構造の転換によ り、商況は膠着状態にあるものと推察されます。英彦山への観光客を対象とした宿泊施設等の商業施設が存するエ リアも、行楽シーズンには賑わいが見られますが、新規の出店は見られず、商況は一進一退の状況であるとのこと です。こうした状況の下、取引市場は低調傾向であり、現在のところ地価水準は下落気味に推移しているものと考 えられます。今後の商業地の地価動向については、将来の景況にもよりますが、住宅地の水準に同化していくもの と予測されます。
川崎町	住宅地	▲1.4%	住宅地の標準地は2地点あり、下落傾向が続いており、下落幅は前年と同程度で推移している。 人口減少、高齢化が進んでおり、住宅地価格は今後とも下落傾向で推移するものと予測する。 住宅地の取引は極めて少なく、町が開発し分譲中の3団地は、年に数区画程度売却されている。
	商業地	地点なし	商業地の標準地はない。 豊前川崎駅を中心とする既成商業地は衰退し、商業中心地は、幹線道路沿いのロードサイド型店舗に移行した。 人口減少に伴う顧客、背後人口の減少等商業地域の環境は厳しく、地価は下落傾向で推移するものと予測する。

市町村		平均変動率	コメント
苅田町	住宅地	0.0%	全7地点中、6地点で対前年比が横ばいとなった。 唯一下落を示した1地点の下落率も、前年並みの緩やかな下落に留まっており、苅田町内における住宅地の地価安 定化の傾向が、より顕著に認められる結果となった。 その一方、鉄道最寄駅や生活利便施設等への接近条件や、周辺街路状況、居住環境等が相対的に劣位な郊外の 既成住宅地等にあっては、依然として地価は弱含んでいる。 なお、取引事例を見る限りにおいては、前節(平成27年上半期)ほどの勢いが感じられない状況となっていることに留意 されたい。 日産自動車(株)九州工場の分社化等に伴う住宅地需要の高まりに加え、苅田町の北九州・行橋方面への交通アクセ スの利便性等が好感され、一部地域を除き、地価は近年、総じて安定基調で推移している。
	商業地	0.0%	長年続いた地価下落傾向に伴い、商業地の地価が背後住宅地の地価水準に接近してきたこと等もあって、下落率の 縮小傾向は認められるが、商業地の地価は依然として下落傾向が続いている。 なお、当年変動率は「苅田5-1」の選定替に伴い、「苅田5-2」1地点のみの変動率となっていることから、表面上、 地価下落に歯止めが掛かったように見えるが、商業地の地価は、依然として下落基調で推移しているものと認識される ことに留意されたい。 地元不動産関係者への取材結果からも「依然として厳しい」という声が支配的。「価格を下げないと売れない」「弱い動 きに終始しており、商業地の地価下落傾向は当分の間、続くのではないか」等々、ネガティブな声が多く聞かれる等、 苅田町内における商業地の地価下落傾向に、依然として歯止めが掛かっていない状況が伺える。
みやこ町	住宅地	▲1.0%	みやこ町における公示地の地点数は2地点でいずれもマイナス変動率となった。2地点を個別にみると、みやこー1は▲ 1.3%で市街地の普通住宅地域にあり、潜在的な不動産取引は存在するものの、表面化しておらず、市場自体が停滞し ていると言える。みやこー2は▲0.6%で農家住宅地域にあり、地価水準的に底値に近い印象を受ける。 みやこ町自体は依然として人口減少と高齢化対策に苦慮しており、定住助成金の交付を行うも効果は顕在化していない。
	商業地	▲1.7%	みやこ町における商業地の公示地は1地点のみ。背後人口の縮小に伴う商業収益の減少と周辺商業地域との競合に より収益性の減退が続くなかで、経営者の高齢化と後継者不足の現状を抱えている。 今のところ新規に開業する店舗は見当たらず、当面は現状維持が続くと予測する。
吉富町	住宅地	▲0.6%	量的・質的金融緩和の継続により、穏やかな景気回復傾向にある中で、当町においては、生産年齢人口の減少、 高齢化は着実に進行している状況である。これを受け、住宅地の価格は、全地点で緩やかな下落基調が続いている。
	商業地	▲0.4%	当町の商業地は、住宅地も混在しており、繁華性に乏しく、商業店舗利用は衰退傾向にある。これを受け、商業地 の価格は、下落基調であるが、周辺住宅地の価格と接近しており、昨今は緩やかな下落率で推移している。
築上町	住宅地	▲1.3%	築上町の住宅地の地価動向については、総じて見れば、昨年から地価動向とほぼ同様に取引事例は少なく低調であ り、高位の事例は特に少ない。依然として価格水準の下落傾向が継続している状況にある。同町では、人口の減少、 高齢化率が高いという状況を受け、東九州自動車道へのアクセス向上等の要因もあるが利便施設の充実等は当分見 込めず、当分は、引き続き、住宅地の価格水準は弱含みで推移するものと史料される。
	商業地	地点なし	地価公示では、商業地の標準地はないが、市街地付近の商業地では、九州自動車道へのアクセス向上等の要因もあ るが、顧客の他地区の大型商業施設等への流出、人口の減少等の影響等により繁華性に乏しく商況は依然厳しい状 況にある。商業地の需要は低迷しており、取引は顕在化しておらず低調であり、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史料される。

税務と不動産

法人成りに伴う税務

税理士法人さくら優和パートナーズ
税理士 岡野 訓



はじめに

昨年、熊本市において、不動産鑑定士の先生方向けに「税務と不動産」というタイトルでセミナーを開かせてもらいました。ご存じの通り、不動産には数多くの税金がつきまといます。個人が不動産を購入する段階では、契約書に係る収入印紙から始まり、登録免許税、不動産取得税、消費税などが登場します。

次に、不動産を保有している間には固定資産税が賦課され、さらに不動産所得があれば別途、消費税、所得税、住民税、事業税などが課税されます。

最後に不動産を手放す場面では、消費税、譲渡所得税、住民税、贈与税、相続税などが登場してきます。以上のように不動産と税務とは切っても切れない関係にあるといえます。

そのような訳で、私どもの税理士法人でも、不動産の評価額を算定する場面では、不動産鑑定士の先生方に

お願いすることが多くなっています。

不動産の評価と申しますと、すぐに相続税や贈与税の場面を想像される方も多いかもしれませんが。当法人では、そのような場面に留まらず、同族関係者間で不動産を売買する場面でも、売買金額の適正性と客観性を担保するために鑑定評価をお願いすることになっています。ご依頼数が多いのは、個人の不動産オーナーが、所有する賃貸物件を同族会社に売却をし、所得税と住民税の節税を図ろうとする場面です。その後の税務調査で、売買金額の適正性に疑問を持たれないように、鑑定評価額で売買を実行する訳です。

今回の寄稿では、個人の不動産オーナーが法人成りにする際に税務上どのような点が問題となってくるのかについて解説してみたいと思います。

個人所有の不動産を法人に売却するスキーム

相談事例

個人で不動産賃貸業を営んでいますが、所得が集中しているため、適用税率が高止まりしています。そこで、不動産管理会社を設立して、そちらに所有不動産の一部を売却しようと考えていますが、どのような点に注意すればよいでしょうか？

解説

1) 不動産管理会社の活用

不動産から生ずる収益は、その所有者に帰属するのが原則ですから、収益物件を多数所有しているオーナーさんは必然的に所得税率が上がってしまうことになります。

所得税基本通達 12-1

法第12条の適用上、資産から生ずる収益を享受する者がだれであるかは、その収益の基因となる資産の真実の権利者がだれであるかにより判定すべきであるが、それが明らかでない場合には、その資産の名義者が真実の権利者であるものと推定する。

そこで、所得を分散するために、不動産管理会社を設立して、そこに不動産管理料を支払うとの節税策もよく見聞きするところです。税務調査では、同族会社に支払う不動産管理料が適正か否かは必ず確認されます。もし、不当に高額な管理料が支払われていると判断されれば、適正な管理料との差額が個人オーナーの所得と認定され、追徴税額の支払いを余儀なくされます。

第三者である不動産管理会社に賃貸管理を依頼する場合には、賃貸料の5%前後、一括借り上げの場合だと10～15%程度の管理料支払いが世間相場だと思われます。

ただ、同族会社に管理料を支払えるのは、管理の実態がある場合に限られます。当然と言えば当然ですが、外部業者に管理を委託しているにもかかわらず、同族会社にも別途に管理料を支払っているとの事案も散見されます。平成18年6月13日の裁決は、一括借上を委託している外部業者がいる中で、同族会社にも10%の管理料を支払っていた事案ですが、国税不服審判所は同族会社への管理料全額を否認しています。

一括借り上げの場合でも、管理会社へ支払えるのは15%程度が限界だと思われます。もし、空室率が15%を超えてしまうと、賃借人が支払う家賃以上の収入が、法人から個人へ移転してしまうことにもなり得ます。これだと、一括借り上げしなかった方が、個人所得が少なくて済んだとの結果になりかねず、節税のための不動産管理会社が逆に徒となってしまいます。

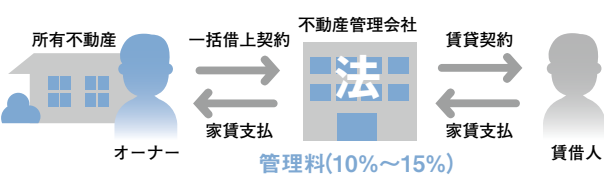
2) 不動産取得方式

以上の理由から、不動産管理会社に所得を効果的に移転するには、不動産管理会社が賃貸物件を直接所有する方法が最も優れた方法だといえます。賃借人からの家賃収入がすべて不動産管理会社に入りますから、節税効果も大きいと考えられます。ただし、不動産の所有権を移す場合には、譲渡所得課税の問題や、不動産取得税と登録免許税等の移転コストを考慮する必要があります。

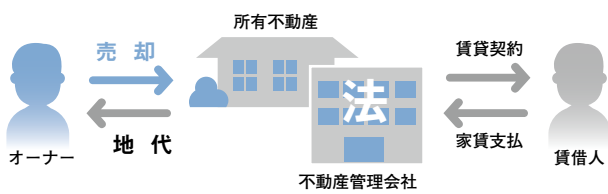
管理料徴収方式



転借方式



不動産所有方式



では、個人が不動産管理会社へ資産を移転する際の不動産取得税や登録免許税はいくら位かかるのでしょうか？

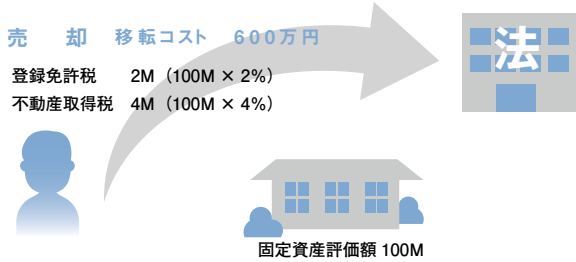
売買を原因とする不動産の所有権移転では、登録免許税は、固定資産税評価額の2%課税されるのが原則です。ただし、平成29年3月31日までの土地の売買に関しては、1.5%の軽減税率が適用されますが、建物は対象外です。

次に、不動産取得税です。こちらも課税標準額は固定資産税評価額ですが、平成30年3月31日までに取得した宅地評価土地については、固定資産税評価額の2分の1が課税標準額となります。税率は、4%が原則ですが、平成30年3月31日までに取得した土地及び建物のうち住宅については3%の軽減税率が適用されます。以上をまとめると、次のとおりです。

	土地	建物
登録免許税	2% (注1)	2%
不動産取得税	4% (注2)	4% (注3)

(注1) 平成29年3月31日までは、1.5%。
(注2) 平成30年3月31日までの取得については、3%。また、宅地評価土地については課税標準額の1/2が課税の対象。
(注3) 平成30年3月31日までの住宅の取得については、3%。

仮に、固定資産税評価額が1億円の賃貸用建物を個人から法人へ移転させた場合には、登録免許税が200万円(1億円×2%)と不動産取得税が400万円(1億円×4%)の合計600万円の移転コストがかかるということになります。



3) 移転不動産の時価

不動産を売却する個人側では、移転する不動産の時価で売買を行ったものと考えますので、時価と取得費との差額を、譲渡所得または譲渡損失として認識することになります。このとき、時価をどのように算定するかとの論点があります。

原則とすれば、不動産鑑定を行う必要があるのですが、建物については、課税上弊害がなければ、残存簿価を時価として譲渡手続を行うのが一般的です。法人税の基本通達にも、未償却残額を時価として認める規定が存在します。

法人税基本通達 9-1-19
(減価償却資産の時価)

法人が、令第13条第1号から第7号まで《有形減価償却資産》に掲げる減価償却資産について次に掲げる規定を適用する場合において、当該資産の価額につき当該資産の再取得価額を基礎としてその取得の時からそれぞれ次に掲げる時まで旧定率法により償却を行ったものとした場合に計算される未償却残額に相当する金額によっているときは、これを認める。

(1) 法第33条第2項《資産の評価換えによる評価損の損金算入》当該事業年度終了の時

(2) 同条第4項《資産評定による評価損の損金算入》令第68条の2第4項第1号《再生計画認可の決定等の事実が生じた場合の評価損の額》に規定する当該再生計画認可の決定があった時

(注) 定率法による未償却残額の方が旧定率法による未償却残額よりも適切に時価を反映するものである場合には、定率法によって差し支えない。

未償却残額を時価とした場合には、譲渡収入金額と取得費が一致するため、譲渡所得も譲渡損失も生じないことになります。しかし、鑑定評価によって、残存価額よりも高い時価が算定されるようなら、税務上は有利になるケースが多いといえます。例えば、残存価額8千万円の建物について、時価1億円の時価が算定される場合を想定します。建物を売却する個人側では、2千万円の譲渡所得が発生することになり、この所得に対し、20.315%（短期譲渡であれば39.63%）の所得税・住民税が課せられます。

しかし、建物を取得する法人側では、建物の取得価額が1億円となり、法定耐用年数にわたって減価償却費が計上されます。中小企業の場合、年間所得が800万円以下ならば22%～23%、800万円を超える金額には30%程度の実効税率が適用されますから、個人側で課

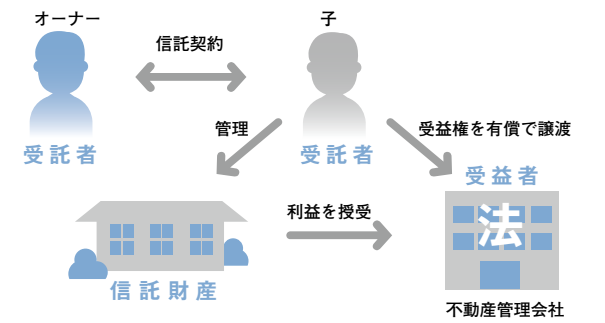
税される税金よりも、法人側で軽減される税金の方が大きい金額となるわけです。よって、個人と法人と合算した同族グループ全体で税負担を考えるならば、譲渡所得が生じた方が長期的にみれば納税者にとって有利であると考えられます。

4) 移転コストを節約する方法

不動産の所有権を個人から法人に移す方法が最も節税効果があるのですが、不動産を取得した法人側での登録免許税及び不動産取得税の負担が馬鹿になりません。これらの負担を回避する方法はないのでしょうか。

売却側が法人であれば、会社分割を使った手法が利用出来るかも知れません。個人の場合は、組織再編成は利用出来ませんが、信託を利用すれば、移転コストの問題をクリア出来る可能性があります。具体的には、次のようなスキームです。

すなわち、委託者を不動産オーナー、受益者を不動産管理会社とし、受託者を例えば子とする信託契約を結びます。このとき、不動産管理会社は受益権を有償で取得することとします。



信託においては、受益者が信託財産を所有しているものとみなして課税関係を整理するのが原則です(所法13①、法法12①、消法14①)。そして、受益権の譲渡が行われた場合にも、その権利の目的となっている信託財産を譲渡したものと考えることになるので、譲渡側の課税関係は現物財産を譲渡した場合と全く同じになります。

問題は、受益権を取得した不動産管理会社の方で、登録免許税や不動産取得税の負担が生じるのか否かという点です。

不動産管理会社は、不動産を取得していませんから、登録免許税も不動産取得税も課税されません。登記上は、受託者が不動産の所有者ということになりますが、これは形式上の所有権移転であるため、受託者に対す

る課税も生じないことになります(地法税法73の7①三、登録免許税法7①一)。

ただ、その不動産が信託財産であることを第三者に対抗するには、信託の登記をすることが要件とされています。つまり、不動産を信託した場合には、所有権移転登記とその不動産が信託財産であることを示す信託登記の二つの登記が必要となるということです。

信託の設定による不動産の所有権移転登記については、課税関係が生じないのですが、信託の登記については、固定資産税評価額に対し原則として0.4%の登録免許税が課せられます。(平成29年3月31日までに行われた土地の信託登記については0.3%)

仮に、固定資産税評価額が1億円の賃貸用建物を信託した場合には、40万円の登録免許税だけで課税関係が終了するという事です。あとの問題は、信託終了時の信託財産の帰属をどうするのかということになります。

信託が終了した場合には、不動産の所有権が受託者から残余財産受益者もしくは帰属権利者に移転することになります。この時点では、形式的な所有者から実質的な所有者へと所有権が移転しますので、取得者に対して登録免許税と不動産取得税の課税が行われることになります。このときの税率は、現物不動産を取得した場合と同じになります。

ただ、信託財産を建物とした場合には、信託終了時点信託設定日から遠い日付に設定することによって、課税標準額である固定資産税評価額を低減させることは可能です。新築したばかりの賃貸マンションを不動産管理会社に移転するような場合には、現物財産を移転するよりも、信託受益権を譲渡して、耐用年数経過後に信託契約を終了させれば、移転コストは抑えられることになるでしょう。

また、信託契約の終了事由として、例えば建物を取り壊した場合などと定めておけば、将来的にも移転コストがかかることはありません。

以上のように、民事信託を利用すれば、同族グループ間での不動産移転について、移転コストを大幅に圧縮することが可能です。信託受益権の評価額は信託財産の評価額と同額とされていますから、信託を利用した場合でも鑑定評価額を使った売買が可能となります。相続税を算定するための財産評価に留まらず、同族グループ間での不動産移転についても、鑑定評価額が有効に機能することを知って頂きたいと思います。



インターチェンジにも近く、2つの鉄道とコミュニティバスで、市内外へのアクセスが容易

ともに創る 個性輝く やすらぎの新コミュニティ都市

大野城市は、JR鹿児島本線、西鉄天神大牟田線、九州自動車道などが市の中央部を通るなど、交通の便に恵まれる一方で、東北部の四王寺山、南部の牛頸山などの丘陵地に囲まれた、にぎわいと緑あふれるまちです。国指定特別史跡「大野城跡」や国指定特別史跡「水城跡」、日本三大窯跡のひとつに数えられる「牛頸窯跡群」など、多くの歴史的遺産の活用とあわせて、平成33年度の西鉄天神大牟田線連続立体交差事業の完成に向けた、中心市街地や沿線地域のにぎわいづくりのための取り組みを進めています。

子ども一人ひとりに目が行き届く、 住み心地のよいコンパクトシティ

市の由来にもなった日本最古の山城「大野城」の名残がいまなお残る歴史のまち大野城市は、人々が生活しやすいコンパクトさが魅力です。市と地域コミュニティの繋がりが密接で、防災や防犯の強化にも共働で取り組んでいるため、市民に危機管理の意識が強く根付いています。また、市内には公民館や文化芸術活動施設、スポーツ施設も充実しており、子どもや子育て中の方向けのイベ

ントも多く開催しています。現在「自然と歴史の散策路（大野城トレイル）」や「（仮称）大野城心のふるさと館」を中心として、ふるさと大野城を巡る史跡散策コースなど、親子で楽しめるスポットの整備も進めています。

情報発信拠点「大野城まどかぴあ」

本年度オープン20周年を迎える「大野城まどかぴあ」では、想像力や独自性が育める、読み聞かせやワークショップが充実した図書館があります。



●大野城市の人口（平成28年1月末現在）
〈人 口〉99,637人（男）47,979人（女）51,658人
〈世帯数〉42,214世帯

大野城市の史跡・文化財

水城跡

日本書紀に「筑紫に大堤を築きて水を貯へしむ、名づけて水城と曰ふ」とあります。水城の堤防は、四王寺山麓から下大谷に至り、全長およそ1.2km、幅80m、高さ8～9mの人工の盛土による土塁で、博多側には幅60mの濠がありました。この土塁は天智2年（西暦663年）に朝鮮半島の白村江の戦いで、我が国の遠征軍が唐・新羅に大敗したため、その翌年に大宰府防衛のために構築されたものです。

大野城跡

水城構築の翌年（西暦665年）、水城と共に大宰府を防衛するための施設として築かれた朝鮮式山城です。

わがまち 自慢



**おおの山城
大文字まつり**
四王寺山に「大」の字が点灯され、毎年約6万人が訪れ賑わう市内最大の祭り



大野城鶏ぽっかけ
鶏ガラスープに鶏肉と野菜を入れ、ごはんにぶっかける、来客があった場合にもてなすために作られた郷土料理



いいいの森
牛頸ダム周辺でのキャンプや川遊びも楽しめる大野城いいいの森

●平成27年には、ふるさとの山城「大野城」が築造1350年を迎えました。今後、人口10万人の到達を見据え、市民とともに「コミュニティ都市 大野城」を確固たるものにしていくため、今後もさまざまな事業を展開していきます。

イベント情報

1月	どんと焼き、新成人のつどい	7月	おおのじょうトラスト協会20周年記念式典 大野城市民相撲大会 大野城まどかぴあ20周年記念式典
3月	花見（さくらの森、瑞穂公園、まどかパーク、さくらの園、桜公園、平田川沿い）	8月	夏祭り
4月	いいいの森ロードレース、中学校対抗駅伝競走大会	9月	おおの山城大文字まつり、まどかりンピック開幕
5月	クリーンシティおおのじょう（仮称）歴史をつなぐ路整備事業「大野城歴史の散歩道」オープニング式典 おおのじょうトラスト協会20周年記念野外イベント	10月	MADOKAれくスポ祭
6月	牛頸川のホタルの見物 防災訓練	11月	クリーンシティおおのじょう まどかフェスティバル 総合福祉まつり



歴史と文化の香るまち

昭和31年9月に1町2村(香春町、勾金村、採銅所村)が合併し、新たな『香春町』が誕生してから、今年平成28年に合併60周年を迎えます。本町は福岡県のほぼ中央、田川郡の東北部に位置し、東西6.45km、南北10.68km、四方を緑の山並みに囲まれた面積44.56km²、人口約1万2千人を有する自然豊かな景観と資源に恵まれた町です。

交通の要衝としてのまち

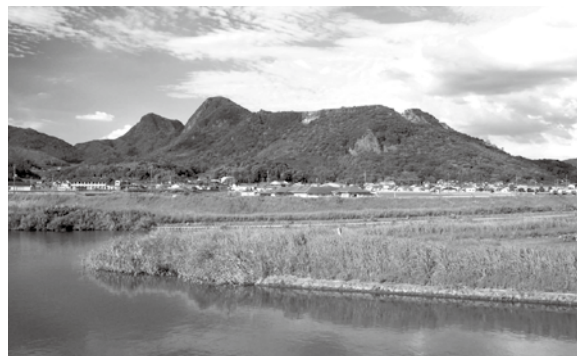
本町には一般国道201号、322号の2つの主要幹線道があり、福岡都市圏と北九州都市圏を結ぶ物流の動脈がクロスする結節点に位置し、田川方面への玄関口として交通の要衝となっています。

自然豊かなまち

河川では金辺川、呉川、御祓川の3つの主流と28の小河川が流れています。また北に福智山系の牛斬山、西には五木寛之の小説『青春の門』や『炭坑節』で一躍全国的に名を馳せた奇峰「香春岳」の香春一ノ岳、二ノ岳、三ノ岳、東に貫山山系の障子岳・飯岳山(大坂山)があり、町域の6割強を山林が占め、自然豊かな景観を有しています。

歴史の面影を残すまち

本町の地名は「豊前国風土記」に登場し、古代朝鮮語に語源を探ることができることから朝鮮半島や中国と密接なつながりがあったことが分かります。『万葉集』でもその地名が七首詠まれているほど古い歴史を持つ町であり、万葉の昔には都から大宰府への官道「田河道」沿いの宿駅として繁栄しました。また、古くから銅の採掘が盛



香春岳

「青春の門」の中で「異様な山」と評された香春岳。筑豊のシンボルである香春岳は、一ノ岳、二ノ岳、三ノ岳と3つの峰に分かれて屹立する強烈な存在感を持つ山です。香春岳の山体は石灰岩でできており、一ノ岳は昭和10年から採掘が行われ、かつて標高491mあった山は現在約260mにまで削り取られ、巨大な台地と化しています。



香春神社

一ノ岳の麓にある香春神社は新羅の神様「辛国息長姫大自命(からくにおきながおおひめのみこと)」を祀った神社で、平成25年に創建1300年を迎えました。一ノ岳頂上にある碎石現場から落ちてきたにもかかわらず、神社に被害がなかったことから『奇跡の岩』として祀られる「山王石」と呼ばれる大石や桜で知られています。



宮原コスモス畑

10月になると国道322号沿いの田んぼに植えられた約150万本のコスモスがユラユラと秋風にたどよい、多くの観光客の目を楽させています。



JR採銅所駅

JR日彦山線の前身である小倉鉄道開通時の中で現存する唯一の建物。地元地域の交通手段として香春町の発展を支え、昨年平成27年4月1日には100周年を迎えた採銅所駅駅舎。当駅舎は大正4年(1915)の建設当時のままで、近代洋風木造駅として随所にモダンな雰囲気を残しています。



流鏑馬

応神天皇、神功皇后、玉依姫命を祀り、鎮西八郎為朝が勧請した鶴岡八幡神社で、毎年10月に行われている流鏑馬。武者装束をまとった射手が疾走する馬上からの射抜く姿はまさに圧巻。町外からも多くの見物客が訪れています。



呉ダム溪流公園

ウォーキングコースや水遊びができる親水ゾーン、大坂山への登山口がある公園です。また毎年6月ごろには色鮮やかなアジサイやたくさんのホテルを見ることができます。

んに行われ、奈良の大仏の建立や大分・宇佐八幡宮の御神鏡鑄造に使われていたと伝わっており、資源が豊かであったことがうかがえます。江戸時代には城下町小倉に次ぎ、小倉藩第二の都市として繁栄を誇りました。現在も北九州市小倉北区内には「香春口」の地名が残っており、当時の香春の重要性がうかがえます。明治時代の始めには香春藩として機能し、藩の中心が京都郡の豊津へ移った後も郡役所が置かれ、田川市郡の中心として繁栄。近代ではセメント産業を中心に発展し、日本の近代化の一翼を担ってきました。

輝く未来へのまちづくり

現在、香春町では第4次総合計画に基づき、「みんなが笑顔で暮らすまち」「みんなに選ばれるまち」「みんなでつくるまち」の3つの将来像の実現を目指して挑戦していきます。キャッチフレーズの「人と道と風がクロスするまち 好きです♡かわら」を推進していくために自主、自立、希望と活力に満ちたまちづくりを進めています。



カッキーくん

香春町の特産品の1つである採銅所の干し柿から生まれた干し柿のイメージキャラクター。

イベント情報

2月	愛宕山照智院の護摩焚き
3月	健康づくりウォーキング祭
4月	神幸祭(古宮八幡神社・鶴岡八幡神社・一本松神社)
5月	神幸祭(鏡山神社・香春神社・須佐神社)
8月	ふる里かわら夏まつり盆踊り大会
10月	流鏑馬(鶴岡八幡神社)

新宮町 福岡市隣接のベッドタウン 住宅地地価も上昇率が拡大

友野 和憲

人口増加数全国一の新宮町

新宮町の概況

福岡県新宮町の平成26年及び27年1月1日時点の年間人口増加数が町村部で全国一になった。新宮町は総面積が18.91km²で、南西部は福岡市に隣接し、北西部は玄界灘に面し、南部には立花山が在る。従来は農・漁業中心ののどかな町であったが、現在は商・住・工が一体となった調和のとれた町へと変貌している。福岡都心部への交通の利便性に富むことから、福岡市のベッドタウンとしての性格が色濃く、同市への通勤者は勤労者の40%を超えている。

近年、平成22年3月のJRの新駅開業、土地区間整理事業、民間の大規模団地開発等を背景に、隣接する福岡市のベッドタウンとして若い世帯の流入が急増した。町は予想を上回る急増ぶりに、保育所や小中学校新設など受け入れに追われ、平成28年4月には新宮町で5校目となる新設小学校「新宮北小学校」が開校される。

総務省調査によれば、町の人口は平成26年1月1日時点で年間1,103人増え、約2万8千人となった。人口増加率は4.05%で、これも全国一である。翌年も人口増加の勢いが止まらず、平成27年1月1日時点で年間1,380人増え、約3万人となった。なお同じ調査の市区部では平成26年及び27年1月1日時点で福岡市の人口増加数が全国一であり、新宮町のみならず福岡都市圏への人口集中が著しいと言える。

民間業者の大規模団地開発

新宮町では、平成2年12月に告示された「水道事業給水規制要綱」により、30世帯以上、30区画以上、日量20tを超える開発行為においては、開発における給水を全戸受けることができなかった。そのため大規模住宅団地の開発が抑制されていたが、平成17年7月に水の供給が整ったことにより、この要綱が解除された。これを受けて、まずNTT都市開発株式会社が、西鉄新宮駅より徒歩2分のNTT新宮無線送信所跡地及び運動グラウンド敷地を利用し、総開発面積208,890m²、495区画の戸建住宅を供給する大規模戸建事業を開始し、平成19年10月に「ウェリスパーク新宮杜の宮」の街びらきを行った。その後、民間業者が新宮町役場に隣接する緑ヶ浜1丁目に、総区画数206区画、開発総面積59,891.68m²の大規模団地「シンプレット

新宮みどりヶ浜」を開発し、平成20年10月にグランドオープンさせた。これら一連の大規模団地の開発により、それまで年率1%前後で推移して来た人口増加率が、4月末時点で平成21年が1.5%、平成22年が2.4%、平成23年が1.5%と高まった。

土地区画整理事業

当町のほぼ中心部の沖田、緑ヶ浜地区で平成18年から「次世代に継承する居住・交流拠点」をコンセプトに中心市街地整備事業として、沖田土地区画整理事業（計画人口2,500人、地区面積30.7ha）緑ヶ浜土地区画整理事業（計画人口約1,000人、地区面積8.2ha）が施行され平成25年に完了した。この事業地内に平成22年3月にJR「新宮中央」駅が新規開業し、利便性が増した。また平成24年4月にスウェーデンを本拠とする家具専門店「イケヤ・ジャパン」が九州初・日本で6番目の店舗としてオープンし、複合商業施設「ライフガーデン新宮中央」やユニクロなどの単独店舗が平成23年以降次々に新規に開店した。来年春には大型ホームセンター「カインズ」の出店も予定されている。住宅では、新宮中央駅周辺で高層分譲マンション5棟、高層賃貸マンション1棟が完成した。また大手ハウスメーカーによる戸建住宅分譲も活発である。この新駅を格とした中心市街地の開発により、当町の人口増加に拍車がかかり、4月末時点での人口増加率が平成24年は3.4%、平成25年は4.1%と一段と高まった。

地価動向

人口増加を背景に当町の住宅地の地価は上昇傾向にある。新駅の開業、中心市街地での大型スーパー等商業施設の新設により、住宅地としての利便性が向上し、大規模分譲団地では総額4,000万円台の戸建住宅が好調に売れている。当町の住宅地の地価公示価格平均変動率は、平成25年1月1日時点で年率+0.2%とプラスに転じた。平成27年1月1日時点では年率+2.0%と上昇率が拡大し、福岡県では福岡市を除くとトップの上昇率となっている。堅調な住宅地需要を背景に今後も当町の住宅地価格は上昇傾向を継続すると予測される。

（平成27年11月17日号 住宅新報 4面掲載）

粕屋町 粕屋町『日本一』の報道(人口増加率)に 福岡県民はびっくりした

岩隈 良弘

目立たない町

粕屋町、福岡県内でもあまり目立たない町で、福岡都市圏以外の方はあまり、ご存知ないと思います。県外の方は全く知らなくとも当たり前の町ですが、その目立たない町が、平成26年9月の新聞で『日本一』と報じられました。人口約4.4万人、面積約14平方キロメートルの小さな町がです。

報道された新聞報道による「国立社会保障・人口問題研究所」の発表によると、2010年を標準とした人口増加率は、2030年1.23倍、2035年1.26、2040年1.30と、25年以上に亘って増加を継続します。2位は港北ニュータウンで有名な横浜市都筑区ですが、人口増加率は2030年1.20倍、2035年1.23、2040年1.25と、25年後の増加率ではぶっちぎりです。まあ、都筑区は20万人を超えており人口規模が比較にならないほど大きいので人口増加数は都筑区が日本一ですが、増加率自体は福岡県の小さな町である『粕屋町』が全国一なのです。福岡県民は大げさかもしれませんが、少なくとも、私はびっくりしました。福岡都市圏に存する、田園も多く残る小さな町です。

粕屋町の沿革

昭和30年代ごろまでは炭鉱と農業の町であり、昭和50年代に入ってから福岡市のベッドタウンとして開発が進み人口が急増しました。即ち、「伊藤伝衛門」の飯塚の炭鉱や三井三池炭鉱の様な大規模炭鉱では無いですが、福岡県内ではよくある旧産炭地なのです。糟屋炭田の一角を占め、かつては石炭産業があったが衰退し、跡地は工場団地となっています。町の産業は、昔は米作中心の農業が主要産業でしたが、花卉やブロッコリーなどの都市近郊農業も行われています。また、近年では、福岡市や福岡インターに隣接していることから、流通業務関連の開発が進みました。即ち、人口減少率の上位に位置する市町村と大差無いような小さな町なのです。

人口増加率の理由

このような粕屋町が、なぜ、日本一の増加率予想となるのか、不動産鑑定士の立場から検討してみます。

① 理由その1：都心への距離

博多駅にほど近い『中州』でお酒をたしなみ、タクシーで帰宅するとします。中洲地区から、粕屋町の柚須駅は、福岡市で最も人気が高い「大濠公園」地区と、役場周辺は福岡市内で3本の指に入る人気住宅地である「西新」地区とほぼ同じ立地条件を有するのです。地価公示のよると、大濠公園の住宅地は200万円／坪、西新地区の住宅地は100万円／坪の高級住宅地です。JRではさらに近く、博多駅から柚須駅で6～7分、役場の最寄り駅である「長者原」駅まで10～13分です。

②理由その2：道路施設、利便施設

九州自動車道「福岡」I.C.は、粕屋町と隣接しており、福岡空港も約1～2km、映画館も併設する大規模S.C.であるイオンモール福岡が町内に有ります。

③農地・空地の点在と見直された交通接近条件

前述の如く粕屋町は旧産炭地であったため、従来は住宅としての人気度は低かったのは否めません。開発可能な丘陵地は少なかったため大規模開発の住宅団地は少なく、やや雑然とした感がある町で、農地や未利用地が多く残存する町でした。それが、リーマンショック後の景気及び地価回復に伴う住宅地需要の盛り上がりに伴い、交通接近条件が見直されました。

区画整理地や中規模開発団地は福岡市内より高額な価格帯の分譲が行われています。幅員が広く駅徒歩圏の広大地はマンションの建設がみられ、駅徒歩圏でなくとも、農地は各所でミニ開発の住宅が各地で見られます。東京等においても、大学の都心回帰、マンションの都心回帰が進み、日本全国で、交通施設等への接近性が、価格形成要因として、大きな比重を占めるようになってきているようです。粕屋町も、その様な状況を反映して、『日本一』の人口増加率と予測されているものと思われます。

（平成28年1月19日号 住宅新報 4面掲載）

新規入会者の紹介



株式会社コスモシステム 福岡支店

不動産鑑定士
庄田 直

皆さまはじめまして。株式会社コスモシステム福岡支店の庄田と申します。昨年10月に社命により大阪から福岡へ転勤して参りました。弊社は大阪・東京の2本社を核に、全国7拠点にて営業しておりますため、全国へ転勤の可能性があり、以前は名古屋にも勤務していた経験がございます。

自宅は大阪にございますため、当然ながら名古屋も現在の福岡も単身赴任のため不便なことも多いですが、せっかく来たからにはできるだけ福岡を楽しみたいと思っています。福岡はよく札幌を抑えて転勤族の人気ナンバー1都市と言われますが、確かにとても住みやすい街だと感じて

います(ただし、思っていたより寒いのがややつらいです)。街がコンパクトで通勤ストレスが少ないにもかかわらず大都会で、食べるものが安くて美味しいとくれば、お酒が嫌いではない私にとってはパラダイスのようなところで、いっそ家族ごと引っ越したいとまで思うときもあります。また、案件によっては県外の各所へ出向くこともあり、とても新鮮な日々を送らせていただいております。

まだまだ福岡ビギナーですが、皆様にご教示いただきながら少しずつでも福岡の会員としてお役に立てればと考えておりますので、何卒宜しくお願い申し上げます。



(一財)日本不動産研究所 九州支社

不動産鑑定士
萩野 和伸

「3度目の入会」

(一財)日本不動産研究所九州支社の萩野和伸です。どうぞよろしくお願いいたします。

最初の入会は、平成元年東京からの異動で、当時東京ではバブルが終焉を迎え地価高騰は地方圏に拡大していた時期で、福岡では活発な都市開発、一極集中が進んでいました。その後那覇支所開設のため一旦離れ2度目の入会が同10年、さらに同17年に長崎支所に異動し、約10年を経て今回が3度目の入会となります。福岡に戻り以前住んでいた室見駅周辺を散策しましたが、馴染みの不動産屋、うどん店は既に取り壊され分譲マンションが建ち並んでいました。時の経過と福岡市の強さを感じます。そのほかにも九大移転関連、福岡アイランドシティ開発、大きく変貌中の博多駅周辺など驚きの連続です。他の地方都市からはうらやましい限りの都市の動きですね。

鑑定士の高齢化が進む中、福岡県士協会は若い鑑定士が多いので活発な活動がなされているものと期待してい

ましたら、青鑑も存続の危機で40歳過ぎても卒業できない現状であると聞き、寂しさと厳しさを感じさせられました。わが業界は50周年を迎えたが、不動産鑑定士・業の世間での知名度が低いのに痛感するとともに今までのPR不足が原因かなとも反省しています。

現在九州沖縄連合会の業務委員長を努めていますが、各先生方は多種多様のお客様と日々お付き合いをされていると思いますので、不動産鑑定士のPRをよろしくお願いいたします。また、進路に迷っている若者、将来を担う小中高生に話す機会があれば、鑑定業務は一般の会社業務とは異なり、若年齢でも自分で専門家として判断・決定することができ、スキルアップを図れば高収入も期待できるグローバル時代にも対応した魅力ある仕事だと伝えていただきたい。

自己紹介の紙面をお借りして、業務委員会からのPRをさせていただきました。

会員名簿

平成28年3月18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	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001 福岡市中央区天神 1-12-20 日之出天神ビル 7F	092-712-9112
綾部 圭太	綾部不動産鑑定(株)	812-0013 福岡市博多区博多駅東 1-12-5 博多大島ビル 905	092-292-6461
荒川 保昇	(株)環境評価コンサルタント	810-0001 福岡市中央区天神 4-5-10 チサンマンション第2天神 311	092-761-7617
荒牧 恭一	(株)立地研	810-0041 福岡市中央区大名 1-9-14 シティマンション大名 605	092-725-2063
安東 清美	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013 福岡市博多区博多駅東 2-6-1 九勸筑紫通ビル 3F	092-441-5522
池田 昌修	中央総合鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名 2-4-30 西鉄赤坂ビル 7F	092-714-5715
石 井 修	石井不動産鑑定士事務所	810-0073 福岡市中央区舞鶴 2-1-21	092-741-5006
石田美紀子	新日本総合鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名 2-10-2 シャンボール大名 B-201	092-741-0855
出雲 重成	出雲不動産鑑定士事務所(有)	812-0011 福岡市博多区博多駅前 2-19-17-506	092-432-1380
市下 達也	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001 福岡市中央区天神 1-12-20 日之出天神ビル 7F	092-712-9112
一 村 貴	アイ・ブレインズ	802-0077 北九州市小倉北区馬借 1-5-18 ランドスペース馬借 501	093-513-3850
井手 江美	つくしのくに鑑定(株)	811-3219 福津市西福岡 3-12-11	0940-72-5100
井上 慶一	(株)さくらビジネスパートナーズ	810-0041 福岡市中央区大名 2-4-22 新日本ビル 5F	092-737-8500
井上 真輔	(株)みずほ不動産鑑定所	810-0073 福岡市中央区舞鶴 3-2-4 福岡舞鶴ビル 6F	092-738-6105
岩城 雅俊	平和総合コンサルタント(株)	839-0862 久留米市野中町 914	0942-39-3311
岩隈 良弘	プラス不動産鑑定(有)	810-0042 福岡市中央区赤坂 1-11-13 大稲ビル 7F	092-713-2272
岩崎 圭亮	(株)鑑定ソリュート福岡	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
岩渕三千昭	(株)不動産評価研究所岩渕事務所	802-0077 北九州市小倉北区馬借 1-1-17-701 KOKURA TOWER 7F	093-522-5091
上田 英史	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神 1-12-7 福岡ダイヤモンドビル 9F	092-781-6073
内田 信行	(株)九銀不動産鑑定所	810-0042 福岡市中央区赤坂 1-16-13 上ノ橋ビル 5F	092-751-5745
梅田 俊司	梅田不動産鑑定事務所	806-0047 北九州市八幡西区鷹ノ巣 1-15-5	093-641-8886
江 見 博	(株)アセットパートナーズ北部九州	810-0001 福岡市中央区天神 1-15-5 天神明治通りビル 7階	092-741-4664
江本 庸時	江本不動産鑑定事務所	824-0005 行橋市中央 2-5-13	0930-26-2227
大石亜紀子	大石亜紀子不動産鑑定事務所	810-0001 福岡市中央区天神 1-14-16-6F	092-724-0805

会 員 名		勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先TEL
大岩根 亘	(株)久栄総合コンサルタント	830-0061	久留米市津福今町 349-18 久栄ビル	0942-39-7826
大川弘太郎	大川不動産鑑定事務所	802-0001	北九州市小倉北区浅野 1-1-1 JR小倉駅ビル 8 階	093-511-5588
扇 幸一郎	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001	福岡市中央区天神 1-12-20 日之出天神ビル 7F	092-712-9112
大楠由美子	(株)九銀不動産鑑定所	810-0042	福岡市中央区赤坂 1-16-13 上ノ橋ビル 5F	092-751-5745
大武 克己	大武不動産鑑定士事務所	807-1121	北九州市八幡西区石坂 1-17-10	093-614-2608
大塚 誠司	(有)アセット・インフィニティ	810-0002	福岡市中央区西中洲 10-4 ワコービル 3F	092-738-8580
大塚 弘孝	大塚不動産鑑定士事務所	810-0073	福岡市中央区舞鶴 3-2-32 舞鶴ロイヤールビル 3F	092-721-0033
大西 克則	貞和不動産鑑定(株)	810-0011	福岡市中央区高砂 2-11-18	092-521-6662
大堀 満郎	大堀不動産鑑定事務所	814-0174	福岡市早良区田隈 3-23-20	092-985-5513
岡田 英吾	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神 1-12-7 福岡ダイヤモンドビル 9F	092-781-6073
岡 部 敦	おかべ税理士法人	812-0033	福岡市博多区大博町 2-1 大前ビル 2F	092-291-4125
沖永 裕章	沖永不動産鑑定所	806-0059	北九州市八幡西区萩原 3-4-11	093-644-0808
小野 恭嗣	小野不動産鑑定	812-0017	福岡市博多区美野島 1-19-11 真藤ビル 2F	092-292-3376
小野田秀幸	広域不動産鑑定(株)	810-0032	福岡市中央区輝国 2-11-70	092-523-5201
景平 良邦	(有)景平不動産鑑定	803-0841	北九州市小倉北区清水 4-1-30 石川ビル 102	093-232-2315
片山 邦秀	片山不動産鑑定事務所	810-0014	福岡市中央区平尾 2-11-11-801	092-523-9721
加藤 一生	(株)アプレイザル	806-0028	北九州市八幡西区熊手 3-3-12 丸善ビル 3F	093-632-1854
金山 哲也	けやき不動産鑑定事務所	815-0072	福岡市南区多賀 2-4-10 野間カステリア 705	092-408-7233
兼重 利彦	かねしげ不動産鑑定事務所	803-0275	北九州市小倉南区高野 3-7-11	093-981-8557
神 谷 孝	神谷不動産鑑定士事務所	802-0981	北九州市小倉南区企救丘 1-29-23	093-964-2514
川崎 一秀	川崎一秀不動産鑑定士事務所	836-0867	大牟田市花園町 38	0944-54-6719
川崎 健祐	(株)孝栄設計コンサルタント	811-1302	福岡市南区井尻 1-36-20	092-571-5292
川崎 耕二	筑後不動産鑑定	830-0039	久留米市花畑 2-16-14 フォーウィルズコート 402	0942-80-7198
川崎 孝志	(株)孝栄設計コンサルタント	811-1302	福岡市南区井尻 1-36-20	092-571-5292
川村 勇人	(有)アセッツ鑑定	810-0073	福岡市中央区舞鶴 2-2-1 筑邦ビル 4F	092-739-5101
木原 正人	オフィス21不動産鑑定士事務所	807-0844	北九州市八幡西区春日台 6-3-12	093-611-3287
木村 修二	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
清 永 優	日本不動産鑑定事務所	802-0043	北九州市小倉北区足原 1-13-1	093-521-0201
桐野 祐記	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神 1-10-17 西日本ビル 3F	092-771-0641
桑野 義政	桑野不動産鑑定士事務所	810-0001	福岡市中央区天神 2-4-12	092-781-2608
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 1-10-17 西日本ビル 3F	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

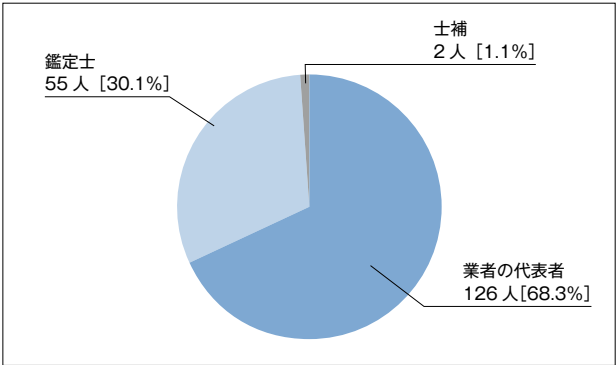
会 員 名		勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先TEL
香西 勝之	大和不動産鑑定(株)北九州支社	802-0006	北九州市小倉北区魚町 1-4-21 魚町センタービル 7F	093-511-6931
小島 智典	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013	福岡市博多区博多駅東 2-6-1 九勸筑紫通ビル 3F	092-441-5522
小林健一郎	(株)総研	810-0001	福岡市中央区天神 1-13-2 興銀ビル 5F	092-732-3470
税田 健司	新都市中央鑑定(株)	810-0411	福岡市中央区大名 2-9-29 第2プリンスビル 9F	092-722-0233
齊堂 忠道	(株)大建	814-0031	福岡市早良区南庄 2-9-12	092-851-3900
境 達 司	あさひ不動産鑑定(有)	802-0006	北九州市小倉北区魚町 1-4-21 魚町センタービル 4F	093-513-2340
佐々木 哲	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神 1-10-17 西日本ビル 3F	092-771-0641
貞弘 賢治	貞和不動産鑑定(株)	810-0011	福岡市中央区高砂 2-11-18	092-521-6662
佐藤 栄治	第一不動産鑑定事務所	800-0257	北九州市小倉南区湯川 4-15-14	093-921-6333
佐 藤 修	(株)アプレイザル	806-0028	北九州市八幡西区熊手 3-3-12	093-632-1854
佐藤 浩一	ランド鑑定設計	800-0024	北九州市門司区大里戸ノ上 2-6-6	093-382-2020
佐藤 史郎	大和不動産鑑定(株)北九州支社	802-0006	北九州市小倉北区魚町 1-4-21 魚町センタービル 7F	093-511-6931
重松 英和	(有)重松不動産鑑定	814-0005	福岡市早良区祖原 14-13 ロマネスク西新 201	092-845-4702
重松 正信	(株)都市評価システム福岡	810-0001	福岡市中央区天神 1-11-17 福岡ビル 7F	092-762-3200
地頭所修一	あおば不動産研究所	813-0025	福岡市東区青葉 2-26-8	092-691-7679
柴田 知則	(株)iLand	819-0031	福岡市西区橋本 2-6-13	092-405-9003
庄 田 直	(株)コスモシステム福岡支店	810-0004	福岡市中央区渡辺通 1-12-9 フジイビル 8F	092-791-2661
白水 達郎	白水総合研究所	830-0021	久留米市篠山町 168-32	0942-37-3939
杉 孝 一	杉不動産鑑定士事務所	803-0841	北九州市小倉北区清水 4-3-36	093-571-6971
副田 英美	(株)オフィス・ソレア	814-0123	福岡市城南区長尾 4-19-11	092-865-6113
添野 敬一	(株)プライム評価研究所北九州支所	806-0055	北九州市八幡西区幸神 1-2-16	093-644-2380
空井 良元	東アジア不動産研究所	819-0013	福岡市西区愛宕浜 2-1-9-908	092-407-8075
高木 俊二	福銀不動産調査(株)	812-0053	福岡市東区箱崎 1-4-13 福銀箱崎ビル 6F	092-631-0301
高木 亮一	(株)久栄総合コンサルタント	830-0061	久留米市津福今町 349-18 久栄ビル	0942-39-7826
高田 卓巳	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神 1-12-7 福岡ダイヤモンドビル 9F	092-781-6073
高 塚 宏	高塚不動産鑑定所	803-0826	北九州市小倉北区高峰町 15-10	093-582-7273
高橋 国生	(株)毎長不動産鑑定所	810-0002	福岡市中央区西中洲 12-13 樋口ビル 1F	092-751-2052
滝口 良爾	(株)西日本不動産鑑定所	814-0153	福岡市城南区樋井川 7-20-5	092-834-9771
田口 浩二	九州不動産コンサルタント	810-0041	福岡市中央区大名 2-9-35 トウセン天神ビル 6 階	092-753-9971
竹下 憲治	(株)アプレイザルジャパン	810-0073	福岡市中央区舞鶴 1-9-3 朝日ブラザ天神 1105	092-722-2362
武田 大道	(有)武田大道事務所	810-0042	福岡市中央区赤坂 1-5-22 赤坂えがしらビル 6F	092-726-4405
武田 多門	(有)武田大道事務所	810-0042	福岡市中央区赤坂 1-5-22 赤坂えがしらビル 6F	092-726-4405

会 員 名		勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先TEL
竹山 泰史	(有)フィールズ鑑定法人	810-0023	福岡市中央区警固2-12-5	092-718-2575
田中 高士	田中税理士・不動産鑑定士事務所	816-0943	大野城市白木原3-10-26 松永ビル2F	092-558-8518
田中 信孝	(株)第一総合不動産鑑定事務所	803-0817	北九州市小倉北区田町10-38 小松ビル201	093-592-4831
棚橋 良次	(有)地域分析	810-0041	福岡市中央区大名1-3-37 隆永ビル601	092-725-0980
田村 常美	(株)田村不動産鑑定事務所	801-0842	北九州市門司区広石1-1-14	093-332-1222
津久井 顕	(株)旭鑑定補償	810-0012	福岡市中央区白金2-11-9 CR福岡ビル5F	092-534-1800
津久井 環	(株)旭鑑定補償	810-0012	福岡市中央区白金2-11-9 CR福岡ビル5F	092-534-1800
土橋 幸夫	アイ・ブレインズ	802-0077	北九州市小倉北区馬借1-5-18 ランドスペース馬借501	093-513-3850
堤 弘	堤不動産鑑定事務所	816-0941	大野城市東大利1-4-2 グレイスヴィラ東大利302	092-592-8631
恒川 恵一	恒川不動産鑑定事務所	810-0041	福岡市中央区大名2-1-43 東洋マンション大名301	092-731-5231
寺島 弘次	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-20 日之出天神ビル7F	092-712-9112
戸川 英二	(株)戸川鑑定士事務所	802-0005	北九州市小倉北区堺町2-1-1-612	093-511-8232
徳永 大典	都市経済研究所	810-0074	福岡市中央区大手門2-1-10-3F	092-741-4812
都合 哲男	(株)平成総合鑑定所	800-0025	北九州市門司区柳町4-12-34	093-382-3000
土手 栄治	(株)北九州システム鑑定	803-0817	北九州市小倉北区田町12-19-202	093-582-4280
友野 和憲	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
友松 昌司	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-20 日之出天神ビル7F	092-712-9112
中嶋 裕二	(株)ブライム評価研究所	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	810-0073	福岡市中央区舞鶴2-8-6 クラージュ舞鶴608	092-771-1781
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	(株)都市評価システム福岡	810-0001	福岡市中央区天神1-11-17 福岡ビル7F	092-762-3200
中村 世明	(株)わがまち不動産研究所	819-0005	福岡市西区内浜1-6-5-503	092-406-0315
西川 浩二	(有)フィールズ鑑定法人	810-0023	福岡市中央区警固2-12-5	092-718-2575
西澤 義男	西澤不動産鑑定事務所	803-0856	北九州市小倉北区弁天町9-6	093-571-7700
西村 哲治	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
納富 久雄	(株)旭鑑定補償	810-0012	福岡市中央区白金2-11-9 CR福岡ビル5F	092-534-1800
野 口 貴	東邦不動産鑑定事務所	810-0034	福岡市中央区笹丘1-24-4	092-771-0196
萩野 和伸	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
橋本 英樹	橋本不動産鑑定所	814-0006	福岡市早良区百道2-6 藤崎公園住宅11-303	092-841-6472
羽田 成利	大和不動産鑑定(株)北九州支社	802-0006	北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル7F	093-511-6931
波多江裕之	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-20 日之出天神ビル7F	092-712-9112
波多野宏和	(株)アプレイザル	806-0028	北九州市八幡西区熊手3-3-12 丸善ビル3F	093-632-1854

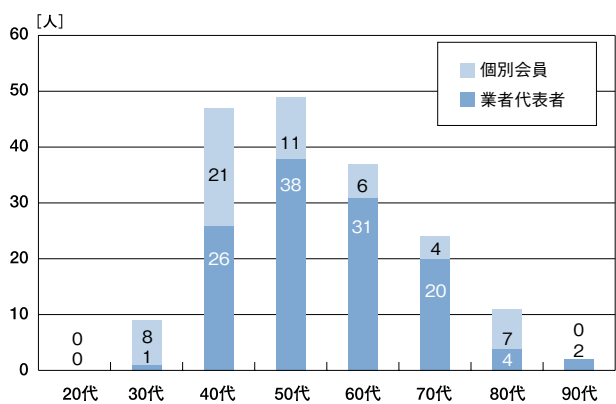
会 員 名		勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先TEL
花田 宏治	合同会社花田不動産鑑定士事務所	808-0137	北九州市若松区ひびきの南2-16-15	093-555-9635
馬場 喜幸	九州・アジア・パートナーズ(株)	810-0001	福岡市中央区天神2-14-8 天神センタービル11F	092-736-3737
早坂 剛雄	新日本総合鑑定(株)	810-0041	福岡市中央区大名2-10-2 シャンボール大名B-201	092-741-0855
林田 光博	中央鑑定(株)北九州支社	806-0051	北九州市八幡西区東鳴水2-4-35	093-632-1662
原田 俊博	福岡立地研究所	811-3211	福津市有弥の里1-10-6	0940-35-8350
平 田 淳	(株)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
平塚万里子	平和総合コンサルタント(株)	839-0862	久留米市野中町914	0942-39-3311
廣原 浩一	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013	福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
福山 節子	福山不動産鑑定事務所	802-0001	北九州市小倉北区浅野2-3-47-3F	093-513-2772
福山 道和	アーバンコンサルティングファーム(株)	814-0005	福岡市早良区祖原16-16 MAICA 西新2F	092-846-7456
藤岡 一雄	フジ総合補償鑑定(株)	830-0061	久留米市津福今町195-12	0942-38-0818
藤岡 廣子	フジ総合補償鑑定(株)	830-0061	久留米市津福今町195-12	0942-38-0818
藤野 裕三	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-10-17 西日本ビル3F	092-771-0641
藤村 吉次	藤村不動産鑑定事務所	803-0835	北九州市小倉北区井堀2-1-13-902	093-561-0545
二村 吉則	(株)九銀不動産鑑定所北九州事務所	803-0817	北九州市小倉北区田町11-10 オークラ田町ハイツ302	093-592-7791
古川 一哉	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
古澤 秀夫	古澤不動産鑑定士事務所	802-0014	北九州市小倉北区砂津2-12-18	093-551-4833
古田 幹雄	古田不動産鑑定士事務所	811-2101	粕屋郡宇美町宇美3-1-10	092-932-0215
堀 和 義	(株)総研	810-0001	福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル	092-732-3470
前村 晃次	(株)西日本シティ銀行 融資統括部 不動産調査室	812-0011	福岡市博多区博多駅前1-3-6	092-476-2085
横 由 紀	(株)福岡山ノ手鑑定舎	810-0041	福岡市中央区大名1-9-33 ソロン赤坂ビル2F	092-725-6703
松尾 憲親	(株)大建	812-0032	福岡市早良区南庄2-9-12	092-851-3900
松尾 春仁	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	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
松崎 能久	大東鑑定(株)	810-0073	福岡市中央区舞鶴2-4-30	092-714-3066
松 田 徹	総和不動産鑑定(株)	810-0004	福岡市中央区渡辺通5-23-3 東急ド エルアルス天神901号	092-752-3721
松本 俊朗	(有)筑紫不動産鑑定事務所	818-0072	筑紫野市二日市中央5-3-16 第二丸明ビル2F	092-921-5825
松本 武洋	中央鑑定(株)	810-0073	福岡市中央区舞鶴1-2-33 ライオンズマンション天神201	092-715-0242
松本 忠人	国土総合研究所	812-0044	福岡市博多区千代2-10-1	092-522-6308
的野 泰浩	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-10-17 西日本ビル3F	092-771-0641
宮 崎 浩	(株)紺碧	811-0103	糟屋郡新宮町花立花3-6-6	092-403-7014
宮 澤 等	(株)毎長不動産鑑定所	812-0011	福岡市中央区西中洲12-13 樋口ビル1F	092-751-2052

会 員 名		勤 務 先 名	勤 務 先 住 所		勤務先TEL
三好 丈久	三好不動産鑑定事務所	802-0077	北九州市小倉北区馬借3-5-1-1105		093-551-9701
向野 高洋	鑑定補償向野研究所	810-0041	福岡市中央区大名2-10-1 シャンボール大名A 1102		092-739-5512
向野 昌邦	鑑定補償向野研究所	810-0041	福岡市中央区大名2-10-1 シャンボール大名A 1102		092-739-5512
村上 知子	村上知子不動産鑑定事務所	802-0005	北九州市小倉北区堺町1-2-16 十八銀行第一生命共同ビル2F		093-967-0435
森 幸太朗	(有)北九州不動産鑑定	807-0833	北九州市八幡西区南鷹見町11-20-202		093-695-1225
森部 清司	(株)地域経済研究所	820-0088	飯塚市弁分554-5		0948-26-4678
八 木 穆	(株)毎長不動産鑑定所	810-0002	福岡市中央区西中洲12-13 樋口ビル1F		092-751-2052
安木 徳男	(株)アブレイザル福岡	812-0011	福岡市博多区博多駅前4-14-20 ライオンズステーションプラザ博多201		092-481-1106
山内 英行	山内不動産鑑定士事務所	802-0014	北九州市小倉北区砂津1-3-18		093-541-0035
山内 浩幸	(有)アイ・アール不動産鑑定	814-0103	福岡市城南区鳥飼7-22-14		092-985-4975
山口 勝彦	(株)国際不動産鑑定所	812-0013	福岡市博多区博多駅東1-12-5 博多大島ビル403		092-483-3350
山崎 晃尚	山崎不動産鑑定事務所	810-0032	福岡市中央区輝国2-16-36		092-980-5338
山崎 健二	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F		092-781-6073
山下 耕一	(株)アセットプランニング	811-0215	福岡市東区高美台3-20-10		092-725-3276
山下 洋生	福岡不動産鑑定(株)	810-0004	福岡市中央区渡辺通2-1-82 電気ビル北館		092-771-8451
山田 元則	山田不動産鑑定事務所	819-0025	福岡市西区石丸3-42-3		092-884-0078
山田 秀俊	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
横 山 裕	(株)さくらビジネスパートナーズ	810-0041	福岡市中央区大名2-4-22 新日本ビル5F		092-737-8500
吉川 博貴	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-20 日之出天神ビル7F		092-712-9112
吉崎 武雄	(株)総研	810-0001	福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F		092-732-3470
吉田 尚是	(株)吉田不動産鑑定士事務所	806-0067	北九州市八幡西区引野1-13-6		093-621-1777
吉田 博之	(有)エステート・プランニング	810-0004	福岡市中央区渡辺通5-6-18 コモダスパッソ天神1308		092-762-2077
吉田 正宇	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F		092-781-6073
吉 田 稔	(株)第一鑑定リサーチ	810-0041	福岡市中央区大名2-2-50 大名DTビル6F		092-724-6566
吉永 幸雄	(株)西日本不動産鑑定所	814-0153	福岡市城南区樋井川7-20-5		092-834-9771
渡 辺 悟	桜坂鑑定(株)	810-0024	福岡市中央区桜坂3-8-1-402		092-791-1780
渡邊 弥恵	(株)総研	810-0001	福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F		092-732-3470
渡邊 安正	渡邊不動産鑑定事務所	802-0023	北九州市小倉北区下富野4-16-30		093-541-1861

■会員の内訳



■全資格者の年齢別構成



■会員の内訳

	人 数	構成比
業者の代表者	126	68.3%
鑑定士	55	30.1%
士補	2	1.1%
計	183	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	8	9	5.0%
40 代	26	21	47	26.3%
50 代	38	11	49	27.4%
60 代	31	6	37	20.7%
70 代	20	4	24	13.4%
80 代	4	7	11	6.1%
90 代	2	0	2	1.1%
計	122	57	179	100.0%
平均		57.6 歳		
最年少		30 歳		
最高齢		91 歳		

編 集 後 記

■広報委員になり、早くも1年が経とうとしておりますが、未だ活躍できておりません。次回からは少しでもお力になれる様に頑張りたいと思います。 【岩城 雅俊】

■今回も皆さんのお力で素晴らしいものができたと思います。原稿の執筆をご快諾いただいた自治体の担当者の方にもお礼申し上げます。 【徳永 大典】

■気がつけば、編集が終わっていました。ほとんどお手伝いできず、申し訳ないです。 【中村 光子】

■今号では、不動産鑑定相談所の案内を掲載しています。この相談所は、毎月1回、福岡市と北九州市で開催します。会員の皆様のご参加、ご協力をよろしくお願い申し上げます。 【波多野 宏和】

■『鑑定ふくおか』第38号も無事に発行することができました。ご執筆・ご協力戴きました皆様に感謝申し上げます。今後も『鑑定ふくおか』の更なる充実を図っていきたいと思っていますので、宜しくお願い申し上げます。

【渡邊 弥恵】

■事務局担当者の交代もあって、ほんとにバタバタな編集でした。。。自分の手際の悪さが身に沁みます。。。それでも委員さんに甘え、事務局さんの全面協力を仰ぎ、デザイン・プールさんからの確なアドバイスを受け、なんとか出来ました！また、新宮町と粕屋町的话题を掲載しています。昨年、友野先生、岩隈先生に鑑定士協連レターの依頼をした時には、人口増がこんなに大きく取り上げられるとは思いませんでした。おかげさまでタイムリーな話題を取り上げることができて、ちょっとうれしいです。 【大楠 由美子】

「不動産鑑定相談所」のご案内

この度、当協会では「不動産鑑定相談所」を開設いたしました。
不動産の価格や賃料等について、気になることや困っていることはありませんか？
問題解決の糸口を提供すべく地元の不動産鑑定士が無料で相談に応じます。

◎予約された福岡事務局か北九州事務局にお越しください。相談時間は30分以内です。

福岡事務局

毎月第3金曜日／13時～16時

毎月第2金曜日12時までのご予約分を
当月お受けいたします。

電話／092-283-6255（9時～16時30分）

FAX／092-283-6256

福岡市博多区祇園町1-40三井生命福岡祇園ビル8階

北九州事務局

毎月第3木曜日／13時～16時

毎月第2木曜日12時までのご予約分を
当月お受けいたします。

電話／093-531-7216（9時～16時30分）

FAX／093-531-2344

北九州市小倉北区魚町1-4-21魚町センタービル4階

【予約方法】

電話・FAXまたはホームページの「お問い合わせ」からご予約ください。

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

※ホームページからお申し込み場合、ご予約のみの受付となります。
相談内容等に関するご質問は承っておりません。ご了承ください。

またこのほかに、当協会では次のとおり無料相談会を開催しています。

◎毎月第1金曜日／岩田屋での行政相談（予約不要）

◎4月・10月／福岡市、北九州市、久留米市 ※日時・会場については当協会までお問い合わせ下さい。

◎10月／希望があった市町村（毎年25会場前後） ※日時・会場については当協会までお問い合わせ下さい。

更に、福岡専門職団体連合会主催、九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会主催の相談会への相談員の派遣を行っております。詳細はホームページをご覧ください。

PHOTOギャラリー

鑑定フォトクラブ福岡 第10回 合評会入選作品



「シロムネオオハシ」

撮影：宮崎 浩

株式会社 紺碧

高い位置にとまって静止していたところを、望遠レンズで撮影しました。
被写体の色が鮮やかで、背景色もマッチし、フォーカスも合っていたところ
が良かったのではないのでしょうか。

【講評】

福岡東部地区をホームグラウンドに、自然の風景を追いかけている宮崎会員の気持ちの良い一枚です。とかく図鑑の延長になりがちな題材ですが森の中の雰囲気苦心されていると思います。

フォトクラブ顧問／滝口 良爾

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか[No.38]
2016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1-40三井生命福岡祇園ビル8階
TEL (092) 283-6255 FAX (092) 283-6256 URL <http://www.farea.jp/>

[編集] 広報委員会／担当理事 大楠 由美子
岩城 雅俊 + 大塚 誠司 + 沖永 裕章 + 川崎 耕二 + 恒川 恵一 +
徳永 大典 + 中村 光子 + 波多野 宏和 + 福山 道和 + 渡邊 弥恵
[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 38

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

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

福岡本部

〒812-0038 福岡市博多区祇園町1-40

三井生命福岡祇園ビル8階

TEL 092-283-6255

北九州支部

〒802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21

魚町センタービル4階

TEL 093-531-7216

編集／広報委員会