

Number

40

2017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29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

目次		
ごあいさつ	会長 松本 忠人	1
平成29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	8
福岡市東区、宗像市、古賀市、福津市、宮若市、糟屋郡新宮町・久山町・粕屋町、遠賀郡芦屋町・水巻町・岡垣町・遠賀町、鞍手郡小竹町・鞍手町	不動産鑑定士 岩隈 良弘	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	12
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	17
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	19
■ 最近の地価動向		21
わがまちバンザイ	38 赤村	34
	39 芦屋町	36
	40 那珂川町	38
開業挨拶		40
会員名簿		41
協会の現在／編集後記		47
「不動産鑑定相談所」のご案内		48
PHOTOギャラリー		巻末

【表紙の写真】 豊前市の南西にそびえる犬ヶ岳（豊前市）
稜線沿いの登山道は新緑に覆われ、そんな中にツクシシャクナゲが姿を見せ始める。撮影の日は曇り空だったけれど、このような柔らかな光のほうがより一層優しく見える。決して鮮やかではないこの淡いシャクナゲ色が、山々を控えめに彩ってゆく。

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。

ごあいさつ



公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
会長 松本 忠人

『鑑定ふくおか』第40号発行にあたり、一言ご挨拶いたします。

平成29年も早いもので三分の一が過ぎようとしています。新年度(平成29年度)を迎え、皆様いかがお過ごしでしょうか・・・

私ども執行部は6月の定期総会へ向けて事業報告・決算等ラストスパートの時期となり、また、本年度は役員交代期で2月には役員選挙が実施され、総会において会員皆様の承認を頂くばかりとなっております。

会員の皆様は平成30年度固定資産税の評価替えにおいて活用する標準宅地の不動産鑑定評価業務をはほぼ終えられ、一息つかれている頃かと思いますが、次期評価替までの時点修正業務につきましても専門家として責任を持って遂行していただくことをお願いいたします。

昨年4月には熊本・大分地震が発生し、県士協会の活動にもいろいろな面で影響があった一年でした。

地震や風水害等の自然災害は、いつ・どこで発生するか・・・予測困難で、誰もが被災者となる危険性と隣り合わせにいるといえます。

このような状況を踏まえ、県士協会におきましても「災害対策マニュアル」を作成するとともに、社会

貢献の一端として「住家被害認定調査」に関連した研修や支援等にも尽力してまいりました。

ご協力をいただきました会員の皆様には、この場をお借りして、お礼申し上げます。

「住家被害認定調査」に関連する事業は、日本不動産鑑定士協会連合会において公益事業としての位置づけが検討されており、県士協会としても直接的あるいは間接的に継続して対応していく必要があるかと思われます。

さて、今回の『鑑定ふくおか』第40号は基本的構成は従来のとおりで、平成29年地価公示結果をベースとした福岡県内の地価動向を柱に、「わがまちバンザイ」では赤村・芦屋町・那珂川町の3町村を取り上げさせていただいております。

本誌『鑑定ふくおか』は、公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会の公益事業において広報活動の面で重要な役割を担っており、会員のみならず、行政や一般の方にもご活用いただければ幸いです。

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

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+0.5%から+1.1%になり、3年連続でプラス。上昇幅も0.6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、H29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+3.5%となっている。一方、戸建住宅地は昨年とは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、特に鉄道駅徒歩10分圏内及び福岡市早良区・中央区を中心に引き続き堅調に推移。不動産会社は各社ともエリアを絞りながらも積極的な仕込みを継続しており、特に優良なマンション素地は依然高値で売買されている。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- ・北九州市(▲0.9%→▲0.5%)：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、上昇ポイントは昨年の20ポイントから29ポイントに拡大、区別では戸畑区+0.3%、八幡西区+0.1%と上昇に転じている。
- ・久留米市(+0.3%→+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、全体としては昨年と同じ上昇幅となっている。
- ・大牟田市(▲2.2%→▲1.8%)：地域経済の低迷、人口の減少、高齢化に歯止めがかからず、需要が弱含みであるが、小幅ながら下落幅の縮小傾向は続いている。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 筑紫野市(+1.1%→+1.2%)、春日市(+1.9%→+4.1%)、大野城市(+1.8%→+3.5%)、太宰府市(+0.5%→+1.4%)、古賀市(+0.3%→+0.9%)、福津市(+0.7%→+0.9%)、糸島市(+0.3%→+0.7%)、那珂川町(+0.7%→+1.3%)、宇美町(0.0%→+1.2%)、篠栗町(+0.1%→+1.2%)、志免町(+0.6%→+2.5%)、新宮町(+2.7%→+4.0%)、粕屋町(+1.1%→+2.5%)と福岡都市圏のベッドタウンでは、昨年に引き続き上昇基調で推移している。
- 小郡市(▲0.2%→+1.1%)、須恵町(▲0.3%→+2.1%)、久山町(▲0.7%→+0.4%)、水巻町(▲0.2%→+0.3%)、筑前町(▲0.4%→+0.6%)戸建住宅の売れ行きが堅調で地価は上昇基調に反転している。筑後市(+0.8%→+1.3%)ミニ開発による戸建分譲が堅調に推移、ソフバン2・3軍拠点開設。行橋市(▲0.1%→0.0%)、荻田町(0.0%→0.0%)戸建分譲が一段落も堅調に推移。総じてみれば、長期間に亘って下落したことを受け、値頃感が現出したことも相俟って、住宅需要の回復基調がその外側へと広がりを見せている。

⑤その他

- 福岡市のH27年国勢調査人口は約153.8万人で、神戸市を抜いて政令市で全国5番目。人口増加率は政令市の中でトップで、毎年約1万人ずつ伸びている。福岡市以外では、筑紫野市、春日市、新宮町、粕屋町等で増加している一方で、北九州市、大牟田市、八女市等で減少傾向が見られる。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年以上の最低金利は、H28年8月には過去最低を更新して0.90%となったあと、H28年12月は1.10%とH27年2月以来の水準となっている。
- 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。一方、福岡市では優良物件が少なくなり、取引利回りも低下傾向が継続していることから、これまで動きが弱かった他都市（北九州市等）へ需要が向かっている状況も看取される。

①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、H28年に上昇に転じ、H29年は+2.7%と2年連続のプラス。上昇幅は1.6%拡大した。

②県庁所在地の地価動向と要因

- ・福岡市(+5.9%→+8.5%)：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ている。都心商業地は、博多マルイがH28年4月にオープン等、新規出店意欲は依然として高いが、インバウンド需要等に関しては陰りが見受けられつつある。一方、ホテル用地需要が高値取引となって顕在化し、都心商業地の牽引役となっている。特に、博多駅界限はかかる需要が顕著で、地下鉄七隈線延伸計画とも相俟って+12.6%、高容積率の商業地について旺盛なマンション素地需要も見られる中央区で+9.5%、南区で+6.5%、東区で+6.2%等と、全区でプラス基調となっている。
- ・福岡市のオフィス空室率は、H20年以降15%台が続いていたが、新規供給が低水準にとどまっていることも相俟って、H28年10月は4.69%（前年同月▲1.62%）となった。募集賃料も底を打っており、エリア及びグレード並びに耐震性等によってやや異なる動きとなっているが、一部のSクラスビルでは上昇に反転している。注目のJRJP博多ビルはグロスで坪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、マイナス金利導入を背景に、優良物件を中心に供給が少なくなっており、需要が競合することから、取引利回りの低下傾向が鮮明になっている。また、ホテルの取得が目立ってきている。
- ・高額物件の売買 ①ホテルマイステイズ福岡天神約80億円、②ANAクラウンプラザホテル約76億円、③Hセントラール博多約72億円、④LINE本社用地約51億円、⑤Hアセント約49億円、⑥プリゼ天神約46億円、⑦アクアリア警固約43億円、⑧ロイヤルパークス大名約34億円、⑨財務局港1丁目入札約29億円、⑩駅前3丁目リంగాーハット跡地約23億円等、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(▲1.0%→+0.4%)：平成5年の+0.7%以来24年振りに上昇に反転した。上昇ポイントは昨年の3ポイントから31ポイントに拡大、区別では戸畑区+0.5%と2年連続、小倉北区+2.9%と上昇に転じている。
- ・久留米市(+0.5%→+0.9%)：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(▲2.9%→▲2.5%)：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

- 行橋市(0.0%→+0.4%)、筑紫野市(+1.0%→+0.8%)、春日市(+2.4%→+7.8%)、大野城市(+2.7%→+7.2%)、太宰府市(+3.4%→+4.8%)、古賀市(+0.6%→+1.0%)、宇美町(0.0%→+0.4%)、篠栗町(▲0.3%→+1.5%)、志免町(0.0%→+1.4%)、粕屋町(+2.4%→+3.5%)と、福岡都市圏を中心に上昇基調を示した市町が広がっている。

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開業）、イオン小郡ショッピングセンター（小郡市・H25/11開業）、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）、博多マルイ（博多駅中央街・H28/4開業）、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、H28年春以降、マニラ・ヘルシンキ・マカオ直行便が新規就航。一方、博多港の外国クルーズ船寄港数はH27年は245回、H28年は約312回であった。乗降客を中心にその消費意欲は極めて高く、力強い回復基調が見えてこない個人消費を下支えしている。JR博多シティ、2015年度の売上高、前年度比+5.2%の1035億円で過去最高を更新。全6施設で売上高が過去最高を記録。アミュプラザ博多は同+3.6%の382億円、博多阪急は同+4%の439億円で免税品売上高の占める割合が前年から約2倍の6%に伸びた。

工業地	①県全体の地価動向と要因
	・県平均対前年でH28　0.0%→H29+0.8%と24年振りにプラスとなった。
	②県庁所在地の地価動向と要因
	・福岡市(+2.4%→+3.6%)：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、地下鉄駅周辺では用途の多様性から地価上昇が見受けられる。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因
	・北九州市(▲1.2%→▲0.7%)：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(▲1.4%→▲1.0%)：工場の価格水準は低く底値感が出てきたが、需要は依然として弱含み。
	・久留米市(▲0.8%→▲0.3%)：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。
	・京都郡苅田町(0.0%→+0.8%)：自動車関連が好調で需要も堅調に推移、上昇基調に反転している。

※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。H27年4月着工、総事業費約380億円。H31年3月完成予定、誘導路複線化はH31年度完成予定。
- 福岡市が進める博多湾WF地区の再整備計画案の概要を発表(サンパレスの取毀、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。商業施設をオープンはH25年4月、区役所移転はH25年5月。また、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に開業予定(建設費約100億円、H29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

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	H28 変動率	H29 変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続 地点数
県全体	+0.5	+1.1	341	74	212	627
福岡市	+2.8	+3.5	182	2	5	189
北九州市	▲0.9	▲0.5	29	28	83	140
久留米市	+0.3	+0.3	14	11	12	37
大牟田市	▲2.2	▲1.8	0	1	21	22

(2) 商業地

市町村名	H28 変動率	H29 変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続 地点数
県全体	+1.1	+2.7	133	26	77	236
福岡市	+5.9	+8.5	78	0	1	79
北九州市	▲1.0	+0.4	31	14	26	71
久留米市	+0.5	+0.9	7	4	4	15
大牟田市	▲2.9	▲2.5	0	1	7	8

- 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。平成32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、福岡市で、平成28年度税制改正において「スタートアップ法人減税」が実現。一定の要件と創業後5年間に限った措置であるが、H29年度には所得を20%カット、法人税等の実効税率換算で6%程度が圧縮されることとなる。また、H27年12月に国家戦略特区として新たに北九州市を追加。
- 天神ビッグバンプロジェクトがH27年2月に発表。天神BBB（容積率最大50%緩和、認定ビルを優先的に紹介、金融機関による支援等）がH28年5月運用開始。

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	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	650,000	+7.4 (+6.9)	高級マンションの売行きが堅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	7,850,000	+12.5 (+12.0)	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なか、店舗売上高は軟調であるが、天神ビッグバンプロジェクト等の再開発の動きもある。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 福岡中央－5	福岡市中央区六本松 4丁目61番	288,000	+9.9 (+8.3)	九大跡地の開発が進展したことも相俟って、マンション素地の需要は旺盛。供給が少ないこともあり、高い地価上昇が認められる。
	商業地 博多5－6	福岡市博多区博多駅前 2丁目172番外	2,170,000	+26.2 (+11.7)	博多駅界隈の都心機能の増大のほか、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 若松－9	北九州市若松区 百合野町109番43	22,000	▲4.8 (▲4.9)	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	30,700	▲5.2 (▲5.8)	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	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	650,000	+7.4 (+6.9)	高級マンションの売行きが堅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	7,850,000	+12.5 (+12.0)	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なか、店舗売上高は軟調であるが、天神ビッグバンプロジェクト等の再開発の動きもある。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 福岡中央－5	福岡市中央区六本松 4丁目61番	288,000	+9.9 (+8.3)	九大跡地の開発が進展したことも相俟って、マンション素地の需要は旺盛。供給が少ないこともあり、高い地価上昇が認められる。
	商業地 博多5－6	福岡市博多区博多駅前 2丁目172番外	2,170,000	+26.2 (+11.7)	博多駅界隈の都心機能の増大のほか、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	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	97,700	+1.0 (+0.5)	住宅地として人気の高い戸畑区のなかでは品等の高い住宅。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	555,000	+2.0 (▲1.6)	長期間に亘って地価下落が継続したことから値頃感が現出したほか、都心商業地の需要回復基調が看取される。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 八幡西－22	北九州市八幡西区 光貞台2丁目16番2	55,100	+2.8 (+0.9)	北九州市郊外部の居住環境が良好な住宅地。需要の回復傾向が鮮明で、値頃感とも相俟って、地価は上昇幅が拡大している。
	商業地 小倉北5－5	北九州市小倉北区 東城野町11番1外	107,000	+5.9 (0.0)	背後の新たな開発地域が進展してきており、この影響が一気に顕在化し始めてきたことから地価を押し上げている。更に、マンション素地需要も見込める地域であり、地価は明確な上昇基調を辿っている。

※変動率の下段(　)は、前回公示の変動率。

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、 京都郡荻田町・みやこ町、築上郡吉富町・築上町	不動産鑑定士 江本 庸時
--	---------------------

(人口は平成28年10月1日現在、高齢化率は平成27年9月1日現在)

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%
- ◎旧「門司港ホテル」が「プレミアホテル門司港」として平成28年10月1日にオープン。

【地価動向】

- ＜住宅地＞地点数：20地点、平均価格：48,800円／㎡
平均変動率：H28 ▲1.2%→H29 ▲1.0%
上昇1地点：①門司－1（上馬寄1丁目）+0.5%
- ＜商業地＞地点数：11地点、平均価格：105,000円／㎡
平均変動率：H28 ▲0.7%→H29 ▲0.1%
上昇3地点：①門司5－7（浜町）+0.9%、②門司5－8（社ノ木2丁目）+0.9%、③門司5－5（光 町1丁目）+0.2%
- ＜工業地＞地点数：5地点、平均価格：24,800円／㎡
平均変動率：H28 ▲1.6%→H29 ▲1.0%

北九州市小倉北区

【主なトピックス】

- ◎人口は約18.2万人で近年微減、高齢化率は約27.8%
- ◎JR小倉駅北口に「ミクニワールドスタジアム北九州」が平成29年3月12日にオープン。
- ◎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8月に建築工事が着手、平成31年5月完成予定。
- ◎魚町1丁目の中央会館跡に「ダイワロイネットホテル小倉駅前」が平成28年3月24日にオープン。
- ◎貴船町の小倉記念病院跡地に「サンリブきふね」が平成28年4月21日にオープン。
- ◎小倉南区湯川5丁目の北九州総合病院が平成28年5月1日に小倉北区東城野町の城野駅北土地区画整理事業施行地区内に移転。施行地区内では宅地開発も進んでいる。
- ◎大手町に「ハローパーク大手町」が平成28年5月26日にオープン。

【地価動向】

- ＜住宅地＞地点数：20地点、平均価格：65,500円／㎡
平均変動率：H28 ▲0.9%→H29 ▲0.5%
上昇4地点：①小倉北－9（中井4丁目）+0.6%、②小倉北－10（緑ヶ丘2丁目）+0.5%、③小倉北－11（熊本1丁目）+0.5%、④小倉北－5（足立3丁目）+0.3%
- ＜商業地＞地点数：19地点、平均価格：222,800円／㎡
平均変動率：H28 ▲1.0%→H29 ＋2.9%（平成5年以来24年ぶりの上昇）
上昇19地点（上位5地点抜粋）：①小倉北5－5（東城野町）+5.9%、②小倉北5－14（片野3丁目）+5.1%、③小倉北5-13（魚町1丁目）+4.9%、④小倉北5-8（中津口1丁目）+4.2%、⑤小倉北5-18（浅野2丁目）+3.5%
- ＜工業地＞地点数：2地点、平均価格：38,100円／㎡
平均変動率：H28 ▲1.1%→H29 0.0%

北九州市小倉南区

【主なトピックス】

- ◎人口は約21.2万人で近年微減、高齢化率は約26.1%
 - ◎下曽根駅南口の旧「ザ・モール小倉」が「サニーサイドモール小倉」として平成28年9月15日にオープン。
 - ◎富士見1丁目の「イオン城野店（旧ダイエー城野店）」が平成29年1月31日に閉店。
- #### 【地価動向】
- ＜住宅地＞地点数：27地点、平均価格：53,100円／㎡
平均変動率：H28 ▲0.2%→H29 ▲0.1%
上昇6地点：①小倉南－15（徳力6丁目）+1.4%、②小倉南－19（守恒4丁目）+1.4%、③小倉南－11（徳力4丁目）+1.0%、④小倉南－20（企救丘2丁目）+0.7%、⑤小倉南－6（津田新町4丁目）+0.5%、⑥小倉南－5（下曽根3丁目）+0.3%
- ＜商業地＞地点数：7地点、平均価格：84,700円／㎡
平均変動率：H28 ▲0.6%→H29 ▲0.1%
上昇1地点：①小倉南5-3（徳力2丁目）+0.6%

行橋市

【主なトピックス】

- ◎人口は約7.3万人で近年微増、高齢化率は約28.1%
 - ◎駅東口の県道行橋停車場線の拡幅事業が開始（平成33年度の完成目標）。
 - ◎北京3丁目の旧「丸和サンパル行橋」が「ゆめタウン南行橋」として平成28年12月15日にオープン。
- #### 【地価動向】
- ＜住宅地＞地点数：5地点、平均価格：33,600円／㎡
平均変動率：H28 ▲0.1%→H29 0.0%
上昇3地点：①行橋－3（西泉1丁目）+0.4%、②行橋－2（北京4丁目）+0.3%、③行橋－1（行事5丁目）+0.3%
- ＜商業地＞地点数：2地点、平均価格：66,900円／㎡
平均変動率：H28 0.0%→H29 ＋0.4%
上昇2地点：①行橋5－1（中央1丁目）+0.5%、②行橋5－2（宮市町）+0.3%

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が平成28年4月24日に開通
 - ◎宇島漁港に「うみてらす豊前」が平成28年6月7日にオープン。
- #### 【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：H28 ▲0.4%→H29 ▲0.4%
- ＜商業地＞地点数：2地点、平均価格：38,400円／㎡
平均変動率：H28 ▲2.3%→H29 ▲1.8%

荻田町

【主なトピックス】

- ◎人口は約3.6万人で近年ほぼ横ばい、高齢化率は約23.4%
 - ◎平成28年8月にユニ・チャームが新松山工業団地内に約16万㎡の用地取得の決定を発表（取得額約35億、操業開始は平成30年夏頃を予定）。
 - ◎与原生地区画整理事業施行地区内において仮換地47,928㎡（第1工区の約58%）が地権者に引き渡され保留地の売却も開始。
- #### 【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：H28 0.0%→H29 0.0%

- 上昇2地点：①荻田－6（与原2丁目）+0.8%、②荻田－3（神田町2丁目）+0.5%
- ＜商業地＞地点数：2地点、平均価格：53,400円／㎡
平均変動率：H28 0.0%→H29 ▲0.6%
- ＜工業地＞地点数：3地点、平均価格：16,700円／㎡
平均変動率：H28 0.0%→H29 ＋0.8%
上昇2地点：①荻田9－2（新浜町）+1.3%、②荻田9－1（幸町）+1.1%

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：11,300円／㎡
平均変動率：H28 ▲1.0%→H29 ▲1.0%
- ＜商業地＞地点数：1地点、価格：17,500円／㎡
変動率：H28 ▲1.7%→H29 ▲1.7%

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：16,900円／㎡
平均変動率：H28 ▲0.6%→H29 ▲0.6%
- ＜商業地＞地点数：1地点、価格：22,500円／㎡
変動率：H28 ▲0.4%→H29 0.0%

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が平成28年4月24日に開通。
- #### 【地価動向】
- ＜住宅地＞地点数：2地点、平均価格：17,200円／㎡
平均変動率：H28 ▲1.3%→H29 ▲1.3%

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10月1日現在、高齢化率は平成28年10月1日現在の数値)

北九州市若松区

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%

【主な出来事】

- JR若松線の各駅を無人化を発表。
- 北九州市をワイン特区に認定するよう国に申請(H28/9)。
- ひびきコンテナターミナルにクルーズ船が寄港した(H28/6)。
- 丸仁(まるに)市場(浜町)、営業終了(H28/3)。
- 北九州市が響灘火力発電所に市有地約5.28万㎡を9億3500万円で売却することを決定。

今回の地価公示では、住宅地全17地点のうち、2地点が横ばい、他の14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。

北九州市戸畑区

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%

【主な出来事】

- 戸畑紙園大山笠がユネスコの無形文化遺産に登録された(H28/12)。
- コメダ珈琲が鞘ヶ谷SPに出店(H28/12)。

今回の地価公示では、住宅地全7地点のうち、5地点で上昇、横ばいが1地点、下落が1地点、商業地は全6地点のうち5地点で上昇、下落が1地点、工業地は全2地点ともは下落となった。

住宅地の変動率が平成11年に下落に転じて以来、今期、上昇に転じた。

北九州市八幡東区

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%

【主な出来事】

- スペースワールドが平成29年12月で閉園決定(H28/12)。
- ウインズ八幡が営業を終了(H28/12)。
- マルショク山王店がオープン(H28/12)。

今回の地価公示では、住宅地全15地点のうち1地点で上昇、他の14地点で下落、商業地全6地点のうち3地点で横ばい、他の3地点は下落となった。

北九州市八幡西区

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%

【主な出来事】

- 旧井筒屋黒崎アネックス跡地を第一交通産業がマンション用地として購入(H29/1)。
- サンリブ折尾店リニューアルオープン(H28/4)。
- 「折尾クロスステージ(総戸数116戸)」の分譲開始(H28/9)。
- 八幡西区役所跡地では、「ザ・サンパークシティ黒崎(総戸数256戸)」が平成29年4月に販売開始予定(竣工は平成31年8月下旬予定)。

今回の地価公示では、住宅地全38地点のうち12地点で上昇、他7地点が横ばい、他の地点は下落した。商業地全17地点のうち、4地点が上昇に転じ、1地点が横ばい。他の地点は下落した。

住宅地の変動率が平成13年に下落に転じて以来、今期、上昇に転じた(+0.1%)。

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%

【主な出来事】

- サンリブ直方店(JR直方駅前)がH28/8に閉店し、11月に市内大字知古に移転オープン。
- 知古周辺で積水ハウス主体の44区画の宅地開発(クローバーガーデン知古)及び西鉄ホーム主体の65区画の宅地開発(スマートヴィラ直方花菜都)が行われている。

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%

【主な出来事】

- 西鉄後藤寺バスセンター乗り入れ廃止(H28/9月末)。
- 田川市が、「たがわフィルムコミッション」を設立する方針を発表した(H28/10)。

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%

【主な出来事】

- 2015年7月に世界遺産に登録された「遠賀川水源地ポンプ室」などの効果により、当市への観光客数が2015年度と比べ、1.8倍の増加となった。
- 当中底井野地区で東部の病院や商業地区との結ぶコミュニティバスの運行が開始された(H28/10)。

今回の地価公示では、住宅地全8地点のうち、1地点で上昇、3地点が横ばいに、他の4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%

福岡市東区、宗像市、古賀市、福津市、宮若市、糟屋郡新宮町・久山町・ 粕屋町、遠賀郡芦屋町・水巻町・岡垣町・遠賀町、鞍手郡小竹町・鞍手町	不動産鑑定士 岩隈 良弘
--	---------------------

福岡市東区

【主なトピックス】

- ◎国道3号博多バイパスの未開通区間3.3km(水谷～下原)は、平成29年度の全線開通を予定されている。
- ◎照葉のこども病院北側の4.1haに、西鉄が平成32年にかけて、マンション(分譲、賃貸、シニア)、スーパー、バス営業所等を建設。
- ◎都市高速道路のアイランドシティへの延伸が決定(平成32年度末完成目標)。ランプの設置場所は、上記、西鉄バスの新営業所付近。
- ◎アイランドシティ内に「全天候型高度リハビリ・トレーニングセンター」が開設予定(福岡みらい病院・杉岡記念病院付近)。
- ◎「福岡市総合体育館(仮称)」が平成30年12月1日供用開始予定。
- ◎九大箱崎キャンパス跡地への箱崎中学校の移転構想がある。九州大学の跡地の活用方策の第1弾。平成28年度中に跡地内で移転場所を決め、開校は平成34年度以降の見通し。

【主な出来事】

- めんたいこ製造販売の山口油屋福太郎(福岡市)が、女子ソフトボールの実業団チームを添田町を拠点として創設した(H28/4)。
- 農業関係のフォーラム等として、「オオカミフォーラム(H28/10)」や「ジビエの移動処理解体車の見学会(H28/10)」が開催された。

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%

【主な出来事】

- JR豊前川崎駅が町の直営となった(H28/4)。
- 町立の野菜レストラン「穀×極」が閉店(H28/12)。

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。

- ◎JR千早～箱崎間の九大跡地付近に新駅構想。平成30年度以降の開業を目指す。
- ◎香椎駅周辺土地区画整理事業地内において、平成29年より、42画地の保留地が分譲れる。
- ◎福岡市東部市場跡地(下原)の事業提案型公簿による再開発について、大和リースが事業予定者と知れ決まる。売却価格は21億5千万円で、2018年度開業を目指している。
- ◎アイランドシティにおいて、事業提案型で公募していた北部の住宅地(約16.2ha)について、積水ハウスを代表とする4社が開発予定者として決定。一戸建てや集合住宅1,259戸を建設予定。・土地分譲価格は104億円、戸建住宅用地は45千円／㎡、集合住宅用地は10万円／㎡。
- 【地価動向】
<住宅地>地点数：41地点
平均変動率：H28年 1.0% ⇒ H29年 2.0%
<商業地>地点数：7地点
平均変動率：H28年 2.5% ⇒ H29年 6.2%

＜工業地＞地点数：7 地点
平均変動率：H28年 1.8% ⇒ H29年 3.3%

宗像市

【主なトピックス】

◎人口は9.6万人で、近年増加。高齢化率約26%で福岡県の平均より高い。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：13 地点
平均変動率：H28年▲0.5% ⇒ H29年▲0.2%
＜商業地＞地点数：1 地点
平均変動率：H28年▲0.3% ⇒ H29年 0.0%

古賀市

【主なトピックス】

◎古賀市千鳥の国立病院機構福岡東医療センターで建設が進められていた新しい外来管理診療棟が完成し、2018年5月にオープン。RC3F、延べ床17千㎡、事業費58億円。

◎高田地区土地区画整理事業地域内で戸建住宅用地が整備され、約80戸が供給予定。保留地取得者の西鉄が先行して建設に着手(コットンヒルズ千鳥駅結いの森)。商業地は当初の事業予定者が撤退し、各スーパーとしてハローディーが入居する商業施設を整備予定。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：8 地点
平均変動率：H28年 0.3% ⇒ H29年 0.9%
＜商業地＞地点数：2 地点
平均変動率：H28年 0.6% ⇒ H29年 1.0%

福津市

【主なトピックス】

◎旧津屋崎庁舎の一部にベネッセコーポレーションの子会社が「コールセンター」を進出する予定。本庁機能は福岡庁舎へ統合し、旧津屋崎庁舎は図書館などが入る文化施設として2017年度開館予定。3階の旧議場を活用予定で110人を雇用予定。

◎福津市西福岡において、「サンピア福岡」の跡地」が、「シーサイドパーク海岸通り」（総区画数／484戸）プロジェクトとして始動。H28年に施設を解体し、H30年春に街開きを予定。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：8 地点
平均変動率：H28年 0.7% ⇒ H29年 0.9%

＜商業地＞地点数：1 地点
平均変動率：H28年 0.0% ⇒ H28年 0.0%

宮若市

【主なトピックス】

◎2016年11月4日、市が造成していた住宅団地「光陵ワンダーガーデンズ」が分譲開始された。団地は、貝島炭鉱社宅跡の丘陵地7.3haに造成された153区画(43千㎡)を坪単価2.1～3万円弱で分譲する。不動産鑑定額より割安な価格で売り出し、4割超も安い区画もあるが「定住人口増加は最重要施策。戦略的な価格の設定で早期の完売を目指したい」との話もある。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：2 地点
平均変動率：H28年▲1.0% ⇒ H28年▲1.1%
＜商業地＞地点数：1 地点
平均変動率：H28年▲1.5% ⇒ H28年▲1.1%

新宮町

【主なトピックス】

◎九州1号店として福岡県新宮町に「カインズ福岡新宮店」を3月に開業。売り場面積は約1万㎡で、約200店を展開する同社の中では中規模。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：7 地点
平均変動率：H28年 2.7% ⇒ H29年 4.0%

久山町

【主なトピックス】

◎上山田地区の土地区画整理事業による住宅団地(久山ガーデンズせせらぎ通り)が公表分譲中。

◎上久原地区の土地区画整理事業による仮換地等の売り出しが存する。また、当事業地内の県道(猪野篠栗線)が開通予定。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：3 地点
平均変動率：H28年▲0.7% ⇒ H29年 0.4%

粕屋町

【主なトピックス】

◎人口は4.5万人で、+8.3%（5年間）で大幅な増加。高齢化率約17%で福岡県の平均より相当低い。

◎粕屋町原町5丁目区土地区画整理事業の造成工事が完了し、建物建築が進められている。

◎原町駅西側で粕屋町の中心部近くに広がり、2018+年度までに移転が決まっている九州大学付属農場(約24ha)の

跡地利用計画が存するが、停滞の予定。主要地方道の整備が予定されるが、「阿恵遺跡」が国指定遺跡になる可能性が存し、保存方針が固まらない。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：6 地点
平均変動率：H28年 1.1% ⇒ H29年2.5%
＜商業地＞地点数：1 地点
平均変動率：H28年 2.4% ⇒ H29年 3.5%
＜工業地＞地点数：1 地点
平均変動率：H28年 0.7% ⇒ H29年 0.9%

芦屋町

【主なトピックス】

◎人口は1.4万人で、▲7.8%（5年間）で大幅な減少。高齢化率約29%で福岡県の平均より高い。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：2 地点
平均変動率：H28年▲0.8%⇒H29年▲0.8%
＜商業地＞ 地点数：1 地点
平均変動率：H28年▲1.4%⇒H29年▲1.7%

水巻町

【主なトピックス】

◎人口は2.9万人で、▲3.4%（5年間）で減少。高齢化率約29%で福岡県の平均より高い。
◎イオン水巻店が2018年3月末に閉店予定。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：2 地点
平均変動率：H28年▲0.2% ⇒ H29年0.3%
＜商業地＞地点数：1 地点
平均変動率：H28年▲1.4%⇒H29年▲1.0%

岡垣町

【主なトピックス】

◎人口は3.1万人で、▲1.9%（5年間）で減少。高齢化率約31%で福岡県の平均より高い。

◎「サンリータウンうさぎ坂55」の売れ行きは堅調。

◎JR海老津駅南地区で93区画の宅地が、2018年度以降の分譲予定。宅地はJR海老津駅南地区の開発お一環で整備され、駅前広場や道路も新設する予定。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：2 地点
平均変動率：H28年▲0.2%⇒H29年▲0.2%
＜商業地＞地点数：1 地点
平均変動率：H28年▲1.0%⇒H29年▲0.8%

遠賀町

【主なトピックス】

◎人口は1.9万人で、▲1.8%（5年間）で減少。高齢化率約31%で福岡県の平均より高い。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：2 地点
平均変動率：H28年▲1.4%⇒H29年▲0.9%
＜商業地＞ 地点数：1 地点
平均変動率：H28年▲1.2%⇒H29年0.0%

小竹町

【主なトピックス】

◎人口は7.7千人で、▲8.9%（5年間）で大幅減少。高齢化率約37%で福岡県の平均より相当高い。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：2 地点
平均変動率：H28年▲0.8%⇒H29年▲0.9%
＜商業地＞地点数：1 地点
平均変動率：H28年▲1.5%⇒H29年▲1.0%

鞍手町

【主なトピックス】

◎人口は1.6万人で、▲6.8%（5年間）で大幅減少。高齢化率約34%で福岡県の平均より相当高い。

◎鞍手町中山IC開発事業は、今のところ大きな動きは無い。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：2 地点
平均変動率：H28年▲0.6%⇒H29年▲1.0%
＜商業地＞地点数：1 地点
平均変動率：H28年▲1.1%⇒H29年▲1.1%

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
--	---------------------

【住宅地の状況】

全国的には、緩やかな景気回復基調が続く中、低金利の継続及び住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えに加え、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、小郡市及び筑前町が昨年のマイナスからプラスに反転したほか、昨年上昇を示した市区は何れも上昇率が拡大、また依然として下落を示している市町は何れも下落幅が縮小している。

個別の地点をみてみれば、博多区及び中央区は全ポイントで上昇。小郡市、筑紫野市は上昇と下落ポイントが混在、筑前町は上昇と横ばいポイントが混在、飯塚市、朝倉市、大刀洗町は横ばいと下落ポイントが混在している。福岡都市圏の住宅地では、前記事由のほか、福岡市中心部で続く地価上昇に伴い、その周辺部に割安感が現出、需要が高まったことと、価格を若干高値で設定しても取引が成立していることから、鉄道路線或いは幹線街路沿いを軸に、波及的に上昇地点が拡大している。

【商業地の状況】

博多駅と天神界隈の両都心部を中心に、地価上昇の範囲及び上昇幅が拡大している。特に既存ホテルがJリート等に組み込まれたり、ホテル用地の高値売買事例が現れる等、ホテル関連需要が市場を牽引している。また、鉄道駅から徒歩圏内の商業地においては、利便性及び高容積率に着目した分譲賃貸マンションデベロッパー等の需要に支えられ上昇幅を拡大させている。尚、直近の動きとしては、

オフィス需要が逼迫していることから、事務所ビル用地等が注目を集めている。それ以外の商業地に特段の動きは無く、陳腐化が顕著な商業地及び商圏人口が顕著な減少を示しているエリア等では依然として下落基調を辿っている。

【天神界隈と博多駅界隈】

福岡市の二大都心である天神地区と博多駅地区であるが、H29公示結果をみてみると若干様相を異にしている。中央区(天神2p・大名1p)の上位3地点の上昇率が10～13%に対し、博多区の上位3地点(駅前2p・駅東1p)の上昇率は20～27%と、大きな格差が生じている。また、その結果、天神地区の最高価格と博多駅地区の最高価格の比がH22年の100:37.0から100:54.1にまで縮まってきている。更に、H29公示では博多駅界隈の6ポイント(駅前4p・駅東2p)がリーマンショック前のH20公示価格を超えたのに対して、天神界隈ではそのようなポイントは現れていない。これは、①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大きい。②天神界隈の地価水準が既に高位であること(天神界隈は博多駅界隈に比し初期投資額が大きい。例えば現在市場の牽引役となっているホテル関連投資家又は開発業者にとっては、収益性にそこまで差が無いため、博多駅界隈を選好する等)。③高い地価を支えている天神エリアの収益性の高い商業施設等であるが、かかる施設利用の消費者行動に変化が現れつつあること等が要因として挙げられる。

【参考①・天神界隈及び博多駅界隈各年公示地最高価格地の推移(主な年のみ抜粋)】

公示年	H3年	H15年	H16年	H17年	H20年	H22年	H27年	H28年	H29年
天神最高価格地(円/㎡)	14,800,000	4,050,000	4,170,000	4,380,000	7,900,000	5,780,000	6,230,000	6,980,000	7,850,000
博多駅最高価格地(円/㎡)	9,600,000	1,780,000	1,600,000	1,490,000	3,010,000	2,140,000	2,990,000	3,530,000	4,250,000
天神を100とした価格比	(64.9)	(44.0)	(38.4)	(34.0)	(38.1)	(37.0)	(48.0)	(50.6)	(54.1)

(※H3年公示の最高価格地、天神界隈は旧岩田屋別館、博多駅界隈は九勸博多ビル。H15公示以降は現在の福岡中央5-9と博多5-1)

【参考②・比較検討可能な主なポイントのリーマンショック前の比較】

公示年	博多5-1	博多5-2	博多5-3	博多5-6	博多5-9	博多5-11	博多5-16	中央5-1	中央5-7	中央5-8	中央5-9	中央5-12
H20年公示	3,010,000	2,420,000	905,000	1,710,000	620,000	478,000	397,000	5,100,000	238,000	480,000	7,900,000	2,590,000
H29年公示	4,250,000	3,030,000	1,200,000	2,170,000	635,000	546,000	465,000	4,750,000	245,000	481,000	7,850,000	1,980,000
格差率	(141.2)	(125.2)	(132.6)	(126.9)	(102.4)	(114.2)	(117.1)	(93.1)	(102.9)	(100.2)	(99.4)	(76.4)

【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、H28年9月には約18年ぶりの4%台の4.96%、直近のH29年1月時点では4.01%、前年比でみれば2.28%も改善している。また賃料は、空室率の低下に伴い、全体的には上昇基調に転じているが、急激な伸びは見られていない。
- JR博多シティ、H27年度売上高が前年度比+5.2%の1,035億円となり、過去最高を更新。アミュプラザは同+3.6%の382億円、博多阪急は同約4%の439億円で免税品売上高の占める割合が前年から約2倍の6%に伸びた、その他、アミュエスト、博多デイトス、デイトスアネックス、コンコースの4施設合計は同+11.7%の214億円、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H27年度の来場者は、前年度比+7.7%の1648万人と19年目にして開業初年度を上回り、過去最高を更新。
- KITTE博多ビルがH28年4月に開業。地下3階地上11階建約64,000㎡、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%。博多マルイ、4～9月末までの売上高が売上高46億6300万円、入店者数は726万人、売上高目標は非公表であるが、順調に推移。
- JR博多駅南側の市営駐車場跡地を、福岡市と定期借地契約を結ぶ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H32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、紙与産業グループが、延床約18,000㎡程度、13階建大型オフィスビルをH30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、H25年4月工事施工認可、H26年2月工事着工、H32年度開業予定。H28年11月に地下鉄工事に伴う大規模な陥没事故が発生したものの、H29年2月末時点でスケジュール変更の話は出ていない。
- 福岡市、はかた駅前通りを、にぎわい創出のため、H32年度完了目指し、車線を減らして歩道を広げる道路整備へ。
- H27年5月、中央ふ頭にクルーズセンター供用開始。H29年内に開業予定で外国人観光客向利便施設を整備。更に、福岡市は、H30年度予定で大型クルーズ船2隻が同時に接岸できるよう中央ふ頭の北側約13haを埋め立てへ。国交省が発表したH28年外国クルーズ船の博多港への寄港回数は312回で3年連続全国1位。
- 福岡市のWF地区再整備計画案の概要が判明。サンパレスを取壊し大博通りから直結する道路を整備、マリ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。開業は展示場がH33年4月、立体駐車場がH31年8月を目指す方針を示す。H27年の国際会議の開催数は7年連続全国2位の363件。
- 国交省福岡空港事務所発表による福岡空港のH28年の発着回数は約17万6千回に達し、5年連続で過去最高を更新。現在2本目の滑走路増設工事中で、H36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。H30年度着工、H31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、北九州空港に移転する予定。
- 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H33年度予定。
- 福岡都市高、トンネル方式で空港延伸。H36年度完成を目指す。
- 博多大丸直近H27年度売上高は前期比△1.2%の567億で減収増益。岩田屋三越の同H27年度売上高は同+3.8%の1,173億円と増収増益。西鉄が発表した、ソラリアプラザ、ソラリアステージ、天神コアの3施設の同H27年度売上高は同+8.7%の347億円。一方、福岡パルコH27年度売上高は、同+32.0%の195億7300万円。
- H28年度中間決算、博多大丸の売上高は前年同期比△4.6%、福岡三越同△3.0%、福岡パルコ同△3.2%。訪日外国人の爆買いに陰りもみえ、各社厳しい状況。

- 福岡市がH27年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H24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。H26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、H29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H32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、H29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)。
- 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H29年開業を目指して14階建大型ホテルの建設に着手。ロイヤルHD、天神東宝ビル跡地にH31年春開業予定で12階建226室のホテル建設を発表。
- 福岡市の旧大名小跡地の活用計画案の全容が分かる。民間事業者に一括して50年以上貸し、建物の容積率は最大800%まで緩和する。事業展開の条件として、近隣住民が求める広場や公民館の整備、校舎の一部保存等を挙げている。今秋に事業者の公募、H30年3月に事業者決定、同年秋に着工予定。
- 三菱地所、ホークスタウン再開発跡地の商業施設(4階建、店舗面積約48,000㎡、H30年度後半の開業予定)にZeppとユナイテッド・シネマ福岡が出店すると正式発表。隣接地には28階建分譲マンション2棟(総戸数578戸、1棟目の完成はH31年度後半、2棟目はH32年度後半を見込む)を建設。
- 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、H30年度共用開始を目指す。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

- 市中心の商業地は「本町商店街」「東町商店街」等アーケード街であるが、大型SC「イオンショッピングタウン穂波」等に客足をとられ衰退傾向、H26年12月にG.L.O.飯塚店1番館が閉店。H28年の商工会議所の歩行者通行量調査は、全8地点平均で前年比平日89.7%、休日は前年の107.1%の反動からか同82.2%と大幅減となっている。
- 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。
- 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、サンメディラック飯塚としてH27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H27年10日にオープン。
- H28年の出店は、中の「Aブック幸袋店」、横田の「ドラッグコスモス花瀬店」、秋松の「ケーズデンキ飯塚店」となっている。
- 新規戸建分譲の需要は比較的堅調で、土地は60～90坪、新築戸建住宅の総額は2500万円前後。サニーガーデン花咲台」(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)、ベレスバス篠田(全71区画完売)、グレースビュー楽市」(全11区画完売)。現在、レイクサンヒルズ綱分(全51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H25年11月にオープン。②市北部の「美鈴の杜」、「美鈴が丘」の大型住宅団地で宅地分譲、建売住宅の販売が進み、新規戸建分譲団地「あすてらす南」「あすみ」においても分譲が開始された。③三沢駅東地区では、H29年完成予定で施行面積約32,800㎡の分譲住宅団地の造成工事が始まっている。そのほか、駅徒歩圏内において、ミニ開発も見受けられる。
- ④小郡市による干潟第二工業団地がH27年10月より分譲開始。⑤福岡県、佐賀県、小郡市、鳥栖市が九州道鳥栖JTC～久留米IC間に味坂スマートICの設置を検討。H29年度の事業化を目指す。

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)。③H27年12月イオンモール筑紫野が増床、H28年3月にMEGAドン・キホーテ筑紫野インター店オープン。H28年3月にマックスバリュエクスプレス二日市店開店。H28年8月にドラッグコスモス紫店開店。④筑紫野市、石崎1丁目の九州森永乳業跡地にH30年11月までに新市庁舎完成を目指す。

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、甘木地区都市再生整備計画が進行中。本町商店街東側アーケード撤去、甘木中央公園の拡充整備、市道改良新設等。②シニアタウン美奈宜の杜の分譲は比較的堅調に推移。日本版CCRCの構想により注目を集める。③H26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14軒まで減少。⑤H27年6月、朝倉市長、新庁舎の場所をピーポート甘木周辺と正式発表。H32年度中の開庁を目指す。

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、一部地域を除いて、昨年よりも地価の上昇傾向がより鮮明となっている。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	
	H28 公示	H29 公示	H28 公示	H29 公示	H28 公示	H29 公示
福岡市南区	+2.8%	+4.8%	+3.6%	+6.5%	+3.0%	+5.3%
春日市	+1.9%	+4.1%	+2.4%	+7.8%	+2.0%	+4.6%
大野城市	+1.8%	+3.5%	+2.7%	+7.2%	+1.8%	+3.6%
太宰府市	+0.5%	+1.4%	+3.4%	+4.8%	+0.9%	+1.8%
嘉麻市	▲2.4%	▲2.5%	▲3.3%	▲3.1%	▲2.7%	▲2.7%
那珂川町	+0.7%	+1.3%	—	—	+0.7%	+1.3%
宇美町	+0.0%	+1.2%	+0.0%	+0.4%	+0.0%	+0.9%
篠栗町	+0.1%	+1.2%	▲0.3%	+1.5%	+0.0%	+1.3%
志免町	+0.6%	+2.5%	+0.0%	+1.4%	+0.4%	+2.4%
須恵町	▲0.3%	+2.1%	—	—	▲0.3%	+2.1%
桂川町	▲1.8%	▲1.3%	▲4.0%	▲3.5%	▲2.5%	▲2.0%

南区住宅地は、前年に引き続き31ポイント全てが上昇となった。福岡南-1（高宮2丁目）及び福岡南-17（大楠1丁目）が+9.4%で最も大きな上昇率を示している。福岡南-1については、依然として続く分譲マンションディベロッパーの用地需要の影響を受けている。市内高価格帯のマンション販売には陰りがみられており、高値落札が相次いだ分譲マンション用地の入札も、最近では一時の価格上昇力はなくなっている。しかし、カネ余りの状態が依然続いているため、市内のネームバリューの高い優良住宅地に対するディベロッパーの需要は依然として旺盛で、そのような土地の入札では1種坪100万円を超える価格による競合が続いている。一方、福岡南-17については賃貸マンション・アパート開発用地需要の影響を受けた。金融機関の不動産向け融資の拡大で、個人による賃貸マンション・アパートに対する需要は極めて旺盛で、その開発用地需要が、駅徒歩圏内であるものの、やや距離があって、分譲マンション開発に不向きな、地価にまだ割安感があるエリアに向かった。

南区商業地も、11ポイント全てが上昇となった。市内では法人投資家が投資対象とする賃貸マンションも品薄感が続いており、南区公示地には賃貸マンション開発可能な商業地ポイントが多く、こうしたポイントが地価上昇を拡大させた。一方、福岡南5-10（大橋2丁目）が+13.7%と最も大きな上昇率を示したが、福岡南5-10は分譲マンション用地であり、分譲マンション用地としては「大橋」駅周辺と「高宮」駅周辺とでは、これまで圧倒的に「高宮」駅周辺の需要者選好性が強かったが、「高宮」駅周辺と比較して、「大橋」駅に相対的な割安感がかなり生じているため、上昇幅が拡大となった。また、西鉄は平成29年8月「大橋」駅を特急停車駅とすることを発表した。同社は大橋駅の改修も行うとしており、今後「大橋」駅周辺の不動産開発促進が期待される。

春日・大野城市住宅地は、前年・今年の新設ポイントを除く25ポイント中24ポイントが上昇率を拡大させた。分譲マンション用地である春日-12（日の出町5丁目）及び大野城-5（栄町3丁目）は、福岡市の分譲マンション用地の需給逼迫で、用地需要が周辺市に向かっている影響である。ディベロッパーは、福岡市中心部の用地の高騰と、物件の供給過剰感から、福岡都市圏の駅近でありながら、これまであまり物件供給がなく、地価にまだ割安感のあるエリアの用地が欲しいという声も多くなっている。

春日・大野城市商業地も、前年・今年の新設ポイントを除く全3ポイントが上昇率を拡大させた。3ポイントのうち2ポイントが駅周辺商業地で、1ポイントは路線商業地である。

駅周辺商業地は南区同様に賃貸マンション開発用地需要の高まりを受けた上昇となっている。金融機関の不動産向け融資の拡大で、路線商業地についても取引が多くみられるようになっている。これまで路線商業地の取引は、駅近でマンション開発を目的としたものが多かったが、最近では純粋に店舗等の開発を目的としたものが散見される。

那珂川町住宅地については、7ポイント中6ポイントが上昇となっている。平成27年の国勢調査の速報値で人口5万人に到達し、平成30年10月1日に市政移行がほぼ確実となった。イオンモールの出店の噂等もあり、明るい材料も比較的多いため、新規分譲地については住宅一次取得者層を中心に需要は堅調であった。トライアルやドン・キホーテも新規オープン予定となっている。

志免町住宅地については、6ポイント全てが上昇となっている。志免町は人口密度が全国市町でもトップクラスで、さらに、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口においても、2040年までの人口増加率は全国市町で第16位となっており、町の発展性が期待できる。町内には鉄道駅がないものの、豊富なバス本数で福岡市都心部へのアクセスも比較的優れ、「イオンモール福岡」周辺では商業集積も進展している。また、ツタヤが平成28年7月に日本最大級の中古本を扱うコンセプトショップ「ツタヤブックガレージ福岡志免」をオープンさせた。同社の実験の店舗の立地として志免町が選ばれた意義は大きい。このように居住利便性が向上してきており、住宅地需要が非常に堅調であった。

これまで、福岡市その周辺市では、主に、マンション・ホテル・建売住宅・投資用アパート等に対するエンドユーザーの実需に支えられ、これらの開発用地価格の上昇が、地価上昇を牽引してきた。しかし、最近ではこのような実需にはいずれも一服感がみられるため、ディベロッパー等の前向きな用地取得姿勢にもいずれは変化が訪れると予想される。しかし、こうした状態はもう1年以上も続いているが、依然として各社に用地取得を手控える気配はあまり感じることができない。

福岡市西区・城南区、久留米市、糸島市、八女郡広川町

不動産鑑定士 浅川 博範

福岡市西区

平均変動率で住宅地・商業地ともに上昇率が前年から拡大。

【住宅地】

継続地点23地点中、上昇は21地点、下落は2地点と殆どが上昇するなど前年同様である。九大移転、各土地区画整理事業、都市高速5号線・外環状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。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い。今回公示では伊都土地区画整理事業地内に商業・住宅各1地点新規設定された。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、分譲、賃貸マンション素地としての需要が強く、供給物件が少ないため売りに出れば高値での取引が予想される。姪浜駅南側の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。幹線沿いにある5-3は、西区内の相対的な価格バランスから上昇幅が拡大している。

(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。
- 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

平均変動率で上昇率が住宅地は拡大、商業地は大幅に拡大。

【住宅地】

継続地点17地点中、全地点で上昇している。安定した戸建住宅需要を背景に、利便性の高い北部地域の住宅需要が堅調に推移。取引件数は横這い傾向、取引価格は上昇傾向で特に七隈線沿線の北部が強い。城南-10（七隈地区の戸建住宅）が+6.1%、城南-1（分譲マンション）地点は+6.8%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北部程ではないが、+2%弱程度で上昇している。

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、平成29年10月竣工予定の1件がある。

【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から賃貸住宅等への移行が進んでいる。このような地域は利回り等による価格決定が強く、金融政策等を背景に収益物件の取引利回りは低下傾向にあり、城南5-1は+6.0%の上昇を示した。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H27.5オープン。
- ドラッグイレブン片江店H28.9オープン。
- その他特に変動要因は無い。

久留米市

平均変動率で住宅地が前年並みの上昇率、商業地は前年から上昇率が拡大。

【住宅地】

継続地点37地点中、上昇14地点、横ばい11地点、下落12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+3.6%の上昇。中心部市街地周辺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11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(-9、-11)まで波及している。

H28地価調査では平均変動率で±0%と横這い、地点構成が需要の弱い三潁町以外の旧郡部に11地点あるため、地価公示では旧久留米市の地点が多くこのような上昇基調の平均変動率となっている。

【商業地】

継続地点15地点中、上昇7地点、横ばい4地点、下

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

福岡市営地下鉄空港線各駅から徒歩圏の早良区の住宅地は、都心部への交通アクセス等の利便性及び教育環境に恵まれていることから、従前から住宅地として高い評価を受けている地域であり、このエリア限定というような根強い需要者層も存在する。当該地域はもともと供給が少ないなか、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いるが、建築費の上昇は地価抑制になっているものの、地価は上昇基調を維持している。特に希少性の高い西新駅に近接する適地は高額取引も見られる。特にマンション適地では、典型的な需要者として想定されるデベロッパー等を中心に用地取得の動きは継続しているが地価上昇の影響もあり、昨年に比較すると慎重な動きもある。また、十分な用地を取得している企業も一部に存している。但し、比較的ロットが小さな物件でも、賃貸マンションとして建物を建築したうえで販売又は転売したり、小さく区画分割して戸建住宅用地として販売する等、デベロッパーを含む不動産業者にとっては、柔軟な土地利用或いは販売戦略が可能なエリアである。また、地下鉄七隈線沿線から早良区南部にかけても、市街化調整区域等の一部地域を除いては概ね地価の緩やかな上昇基調が続いている。

西新地区の中心商業施設であるブラリバが一昨年7月末で閉店となり、また、昨年5月末にはイオン西新店(旧ダイエー西新店)が閉店し、その商圏的な影響が懸念される。西新駅近辺の商業地では高額取引も散見され、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、従来は地価の動きは弱かったが、周辺背後地の地価上昇の影響等も受けて、近年は上昇傾向を示し出した。

大牟田市

当市の住宅地の地価は長期間に亘って下落基調が続いているが、下落率は緩和傾向にあり、大牟田駅周辺部で利便性及び住環境に優れる地域については、横ばいの地点も出ている。

商業施設の動向としては、岬町の大型商業施設イオンモール大牟田が平成23年春にオープンし、当該商業施設の開業に伴いオーバーストアの状況も予測され、既存商業地では空洞化、衰退化の傾向が依然続いており、地価下落の強い圧力要因となっている。但し、市の中心部である大牟田駅周辺の幹線沿いの商業地については、長年の地

価下落により、下げ止まりの様相も見られる。また、旧三池炭鉱の施設等が一昨年世界遺産(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、地価はここ数年の下落に伴う値頃感も見られる。

柳川市

柳川駅東部土地区画整理地区内周辺は、区画整理の進展、西鉄柳川駅舎の建て替え、東口駅開設等を反映し土地需要は強い。その他の住宅地需要がやや低迷しているが、地価の下落傾向はやや緩和の傾向にある。

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

八女市

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

商業地については、平成25年5月に国道442号バイパス(納楚～大島)が開通し、同バイパス沿いには平成25年7月に「TSUTAYA積文館書店八女店」、同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。商業地についても下落傾向はやや緩和の傾向にあり、上記バイパス沿いについては横ばい傾向を示している。

筑後市

県南の中核都市久留米市の南側に隣接しており、住宅地の開発は、久留米市寄りから中心部の山ノ井地区等でのミニ開発が中心であるが、久留米市への交通アクセス及び周辺居住環境に鑑みた値頃感とも相俟って、比較的堅調な販売状況を示している。筑後市中心部の住宅地の地価上昇圏域は拡大傾向にある。

いている。二丈町のー7は横這いになったが、志摩町等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、中心市街地同様中心となる価格を見出し難い状況である。長年の地価下落により、値頃感が浸透したことで取引事例も見られるようになり今回5-1が横這いとなった。

(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、下落幅は前年並みの微減傾向。

【用途毎の変動率概要】			
市町村	用途	H29	H28
福岡市西区	住宅	+2.1	+1.7
	商業	+2.2	+1.3
福岡市城南区	住宅	+2.9	+2.4
	商業	+3.9	+1.2
久留米市	住宅	+0.3	+0.3
	商業	+0.9	+0.5
	工業	▲0.3	▲0.8
糸島市	住宅	+0.7	+0.3
	商業	▲0.3	▲2.3
広川町	住宅	▲0.7	▲0.7
	商業	－	▲2.4

落4地点。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では、H21の26.8%を最高にH28.11は319戸中56戸の空室で17.6%と長期的に回復傾向。H28秋期歩行者通行量調査では、10地点合計で平日が前年比111.5%、休日が156.4%と特に六角堂前、ライオンパーク前、岩田屋前が驚異的な伸びを示している。分譲マンション用地以外でも、西鉄久留米駅西側も含めて、東～南東側を中心に高値取引が見られる。H28.4に開業した久留米シティプラザ、正面の明治通り側に設定されている5-6が+5.2%と筑後地区1位の上昇率を示したほか、天神町の5-8が+5.1%である。路線商業地域も上津バイパス沿い(5-10)は上昇基調継続、一昨年には「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】

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H28.1に発表された。現在分譲中の工業団地である藤光産業団地(藤光町・荒木町)には、10区画中8区画が進出済など当市工業団地への新規進出状況は安定している。九州内の流通業務施設適地としては、隣接の鳥栖市が全国的に人気ながら用地が不足しているため、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、下落幅が大幅に縮小傾向であり、9-1は今回±0%となった。。

(変動要因)

- 人口はH25.5以降増加傾向が続く
- 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
- JR久留米駅前第二街区市街地再開発事業が平成28年度中に都市計画決定予定、平成34年度完成目標(35階建、店舗・事務所、住宅)
- 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の上昇率が拡大、商業地は下落率が縮小傾向。

【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の拡大(+0.4%～+3.3%)が続いている。旧前原市内で上昇は5地点となっており、平均変動率で上昇が続

商業地は、大規模店出店としては平成27年11月に「ゆめモール筑後」が開業している。また、平成23年3月に九州新幹線筑後船小屋駅が開業し、同28年3月には同駅近接地に福岡ソフトバンクホークス・ファーム球場「HAWKSベースボールパーク筑後」開業し、広域的地域からの集客が見られ周辺地域の発展が期待されている。

なお、水田天満宮内に存する恋木神社は近年「縁結び」の神社として若い女性たちの人気のスポットとなっており、周辺地域のみならず遠方からの参拝者も訪れているという。

大川市

当市の基幹産業である木工業は衰退傾向を辿っており、中心部・郊外の区別なく、不動産需給関係は低調で、下落幅のやや縮小傾向は認められるものの地価は依然として

下落基調で推移している。また、旧来からの商店街は空き店舗も目立つ等、衰退傾向にあるほか、国道208号及び国道442号の路線商業地域も市域全体の低迷傾向を受けて停滞しており、地価は下落傾向にある。

みやま市

旧瀬高町及び高田町の一部にミニ開発分譲地が見られるが、全体的に住宅需給は弱含みで取引件数は少ない。旧来からの商業中心であった瀬高駅前通り商店街周辺は現在、空店舗や空地も目立ち、現況の店舗が撤退した場合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	H26	H27	H28	H29
福岡市早良区	住宅	3.3	3.2	3.6	3.5
	商業	2.4	3.2	3.3	4.1
大牟田市	住宅	▲3.4	▲2.7	▲2.2	▲1.8
	商業	▲3.8	▲3.6	▲2.9	▲2.5
	工業	▲1.5	▲1.6	▲1.4	▲1.0
柳川市	住宅	▲2.6	▲1.9	▲1.5	▲1.2
	商業	▲4.5	▲3.8	▲3.1	▲2.2
八女市	住宅	▲3.6	▲4.0	▲3.9	▲2.8
	商業	▲3.8	▲3.2	▲2.8	▲2.3
筑後市	住宅	0.7	0.4	0.8	1.3
	商業	▲2.1	▲1.7	▲1.2	▲0.9
大川市	住宅	▲4.1	▲3.5	▲2.3	▲1.7
	商業	▲5.2	▲5.0	▲4.8	▲3.3
みやま市	住宅	▲1.5	▲1.2	▲1.2	▲1.1
	商業	▲4.6	▲4.1	▲2.7	▲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	▲1.0%	・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推移していますが、交通接近条件が劣る門司港地区や郊外地区は下落傾向であり、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くなっています。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ます。
	商業地	▲0.1%	・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です。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ます。ただし、収益物件のオーナーチェンジで高値の取引が見られます。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ます。
若松区	住宅地	▲1.4%	・住宅地の価格は依然として下落傾向が続いており、横ばい傾向の2地点(畠田1丁目、東二島4丁目)を除き、全地点で下落しています。ただし下落幅は総じて前年よりも縮小傾向にあります。 東部地区では、高塔山麓等の傾斜地域では利便性が劣り、特に乗用車の離合が困難な地域では需要が大きく減退しています。 ・西部地区では、街区が整然とし住環境に優れた住宅団地が多く、特に「学研都市ひびきの」では区画整理による新興の戸建住宅団地として、民間取引・保留地分譲ともに取引は概ね堅調です。平成29年4月には同地区に「ひびきの小学校」の開校が予定されています。
	商業地	▲1.6%	・商業地の価格は依然として下落傾向が続いており、全地点で下落しています。下落幅は拡大が2地点(本町2丁目、中川町)、縮小が3地点(本町2丁目、浜町2丁目、鴨生田2丁目)、前年並みが2地点(古前1丁目、下原町)です。 ・東部地区では、若松駅周辺の中心商業地域及び外縁部での低廉な取引が散見され、市場の廃止や店舗閉鎖もみられ需要は停滞気味です。 ・西部地区では、「学研都市ひびきの」地区の小敷・塩屋の幹線道路沿いの商業集積が進んでおり、保留地分譲を中心に、民間取引も散見され、取引需要は概ね堅調です。平成29年6月には同地区に大規模小売店舗「フォレオひびきの」の開業が予定されています。
戸畑区	住宅地	0.3%	・戸畑区内の住宅地は、中原西・中原東地区において高い水準の取引価格が見られるなど、利便性の高い住宅地に対しては相応の需要があり、地価は昨年までの下落から上昇に転じています。 ・販売業者が建物価格を極端に低く値付けている取引事例や条件の悪い土地に対しては、公示価格を下回る取引事例が見られ、安定した上昇に転ずるか 不安材料もあります。
	商業地	0.5%	・JR戸畑駅周辺や小芝地区の幹線道路沿いを中心に高い水準の取引価格が見られるなど、昨年と比較し地価の上昇傾向が高まっています。 ・特に収益物件の取引事例の価格水準が高くなっており、収益性に着目した投資物件としての魅力が大きいことやマンション適地としての根強い需要が、上昇の原因であると思われます。
小倉北区	住宅地	▲0.5%	・住宅地の価格は、下落している地点が半分ほどで、横ばいの地点や上昇している地点も多くなりました。下落幅についても殆んどの地点で縮小傾向で推移しています。 ・大手町や木町などの都心部周辺での人口増加に表れるように、需要者の選好性の一部が都心のマンションへと移行しています。 ・利便性や住環境の比較的良好な住宅地は横ばいから上昇となっています。居住環境や街路条件等の劣る住宅地など市場性のやや低い地域では、下落基調となっています。
	商業地	2.9%	・昨年と比較して下落している地点はなく、全地点が、大小の差こそあれ、上昇しています。変動率は、長期の低迷を経て、底を打った感があり、プラス(2.9%：公示価格ベース)となっています。 ・都心部の取引件数は、依然多くはないですが、高額な取引事例も見られるようになってきました。 ・周辺商業地ではH25年のマックスバリュを皮切りにサンリブ堅町、H28年には、ハローパーク大手町、サンリブ貴船と複合商業施設が相次いで開業しています。また、マンション適地の需要も堅調に推移しています。
小倉南区	住宅地	▲0.1%	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ます。モノレール沿線等利便性良好な地域及び新興住宅団地は安定的な需要が認められ、守恒周辺は上昇基調にあり、その他地域でも横這い地点が増えつつあります。既成住宅地(中古物件)は、都心部マンション及び新規分譲地との競合により、依然としてマイナス基調で推移していますが、下げ止まり・底打ち感が見られます。また、傾斜地域、街路条件等が劣る地域は、一層の需要減退が認められます。

市町村		平均変動率	コメント
小倉南区	商業地	▲0.1%	守恒地区は「サンリブもりつね」の outlet 以降、上葛原地区は「サンリブシティ小倉」を核として地価は安定的に推移しています。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しています。曾根地区は駅前の「THE MALL 小倉」跡に「サニーサイドモール小倉」がオープンし、今後の地域活性化が期待されます。沼地区は商業施設「ドット&あーるガーデン小倉（スーパーアルク、ダイソー等）」のほか、ロードサイド型店舗が進出し、路線商業地域として熟成度が高まっています。また、「イオン城野店」が H29.1 月末に閉店予定であり今後の動向が注視されます。
	住宅地	▲1.6%	住宅地全体では、下落幅は縮小したものの、依然として平均で1%を超える下落が続いています。小倉北区に近い地域では、1地点で価格上昇が見られるほか、1地点が横ばいとなりました。中心部市街地周辺の平坦な住宅地域については需要の回復も見られるものの、傾斜地勢の住宅地が多いために、全体としては下落傾向に歯止めがかかっていません。高見地区や桃園地区など従来から人気のある地区では、相応の高値での取引も見られますが、傾斜地勢の既存住宅地域では、価格水準の相当低い取引も目立っています。
八幡東区	商業地	▲0.4%	商業地の価格は、選定替え地点を除く5地点のうち、中心市街地周辺の3地点で横ばいとなりました。住宅利用が混在する繁華性の低い2地点で、下落が続いていますが、全体としては下げ止まりに移行しつつあります。商業地の取引は総じて低調で、中央町商店街などの古くからの商業地域は、大型商業施設への顧客流出や平成28年7月の祇園町銀天街の火災による一部店舗の焼失などもあって、厳しい商況が続いており、空き店舗率も高くなっています。東田地区では大規模小売店舗や医療施設などの進出によって、地域の熟成度は高まりつつありますが、平成29年12月末で東田四丁目のスペースワールドが閉園されることによる、周辺地域への影響が懸念されます。
	住宅地	0.1%	当区では住宅地のうち約半数が横這いから上昇傾向を見せており、すでに底値を脱した感があります。特に折尾駅を含んだ再開発の影響により大浦・光貞台・折尾地区の住宅地が約2.5%以上の上昇をみせています。ただ住宅事情の悪い既存の市街地内の住宅地については依然として下落傾向が見られますが、その下落幅はかなり縮小しているのが現状です。
八幡西区	商業地	▲1.0%	商業地域においては、昨年度はすべてのポイントが下落していましたが、今年度は若干であるが6ポイントが横這いから上昇傾向が見られるようになりました。特に黒崎地区の中心部に隣接した曲里地区では大規模店舗の集客度の高まり、さらには高層マンションの建築予定等で地価の上昇が見られます。また幹線道路沿いの路線商業地域についても若干上昇の兆しが伺えるようになってきました。黒崎駅前の大規模画地の開発が見込まれ、商業地域に与える影響が考えられるものです。
	住宅地	2.0%	ほとんどの公示地が上昇傾向にあり、昨年の地価公示に比べ上昇幅は拡大しました。昨年の地価調査における変動率1.6%と比較しても、上昇幅は拡大しており、比較的堅調に推移しています。香椎台、青葉台、高美台、美和台など、区画整然として成熟した住宅団地の上昇率が落ち着きを見せる一方で、若宮、舞松原、八田など、敷地の分割が可能で開発余地が残る住宅地では上昇幅が拡大しました。混在住宅地区では、特に箱崎地区で共同住宅の建設が多く、堅調な賃貸需要を背景に上昇幅は拡大を続けています。
東区	商業地	6.2%	継続地点7ポイントすべてが上昇し、上昇率も大部分が昨年よりも拡大しました。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しており、妙見通りなど幹線沿いのみならず、裏通りの住商混在地区でも高値の取引が散見されます。千早駅近くの新規地点についても、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ます。
	住宅地	3.9%	・博多区内においては、前年に引き続き全地点で上昇しています。 ・土地取引件数や戸建住宅、マンションの建築着工戸数は堅調に推移しています。 ・博多駅周辺の利便性の良い地域では、投資用共同住宅の需要が引き続き活発であり、南部地区でも個人の住宅地の需要は堅調で、地価は安定的に推移しています。
博多区	商業地	12.6%	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しており、平成27年3月に来場者数2億人を突破しました。また、平成28年4月には、博多駅に隣接する「JRJP博多ビル」、「KITTE博多」がオープンしたほか、近年の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おり、博多駅周辺では、ホテルの開発ラッシュが続いています。これらの影響から、博多駅周辺を中心として、地価は上昇基調にあり、前年を上回る変動率を示す地点が多くなっています。
	住宅地	6.2%	・平成29年地価公示における福岡市中央区の住宅地の対前年平均変動率は+6.2%（前年+5.6%）と上昇幅が拡大しました。 ・再開発の進む六本松地区及びその周辺地区等が高い上昇率を示しました。 ・福岡市内の分譲マンション市場では、中央区の占める割合が高まっていますが、用地取得費や建築費の上昇分を分譲価格に転嫁できるエリアであることが要因です。なお、平成28年に地下鉄赤坂駅周辺にて分譲され

市町村		平均変動率	コメント
中央区			たマンションの価格は、専有坪単価240～260万円の水準でした。 ・金融緩和政策を背景に、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依然として旺盛で、取引利回りは更に低下しました。
	商業地	9.5%	・平成29年地価公示における福岡市中央区の商業地の対前年平均変動率は+9.5%（前年+7.0%）と上昇幅が拡大しました。 ・最高価格地である天神1丁目のポイントは+12.5%の上昇を示し、大名1丁目、春吉3丁目、大手門1丁目、六本松2丁目に所在する各ポイントが15%を超える高い上昇率を示しました。 ・平成28年は天神地区において大型商業ビルの開業は見られませんでした。西鉄天神CLASSの開業やソラリアプラザの改装等があり、商業集積は若干高まりました。一方、博多駅地区では大型商業ビルが開業したため、博多駅地区とのエリア間競争が激化しています。なお、インバウンド客の消費単価の下落等の影響もあり、百貨店売上げは前年よりマイナス基調でした。 ・オフィスビル市場は、オフィス需要が旺盛であるにも係らず供給が限定的であるため、市内の平均空室率は史上最低の水準となっており、需給が逼迫しています。係るなか、オフィス賃料も小型ビル～大型ビルの何れについても上昇基調となっています。 ・経年が進んだオフィスの建替えを目的とする天神ビッグバン第1号案件が具体化し、明治通りにおいて16階建ての大型オフィスの建築計画が発表されました。
南区	住宅地	4.8%	・高価格帯エリアの入札だと、公示価格の20～50%増しで落札されています。 ・西鉄沿線で利便良好地域ではRC造賃貸マンション(15～40戸)の建築が活発で、表面利回りは6～8%(平均7.0%)で、直近だと6%強です。 ・やや利便性が劣る地域ではW造賃貸アパート(6～9戸)の建築が活発で、表面利回りは6.5～8.5%（平均7.5%）です。 ・収益物件の売り物が少なく、土地から仕入れて賃貸マンションを新築した場合の利回りより築浅中古物件の取引利回りが低いという逆転現象も見られます。 ・関東や関西からも収益物件を買いにきますが、利回りは底打ち感があります。 平成28年は地価が割安な郊外(長住、若久、野多目、花畑)でのマンション供給が多く、初月成約率も50%を超えており、ますますの売行きです。 ・全域で県内、県外の不動産業者による2～3区画のミニ開発分譲が活発です。 和田・野多目くらいまでは需要高いが、鶴田、柏原など交通利便性が劣る地域の戸建分譲はやや動きが鈍いようです。
	商業地	6.5%	・日赤通りは売り物件が少なく、いったん取引になると高くなり易いです。 ・高宮通りでも同様の傾向にあり、業者ヒアリングでは1種50万/坪かそれ以上で、ミニバブル時の天井的局面の感覚もあります。 ・収益物件の取引価格が高く、内訳の土地価格も高くなる傾向にあります。 ・郊外幹線道路でも取引価格の上昇は認められますが、その程度は西鉄沿線より緩やかです。 ・大規模小売店舗立地法 法第5条第1項(新設)届出は以下のとおりです。 H25.12 レッドキャベツ複合店舗(老司2丁目) H26.11 横手南ファッションモール(横手南町) H27.04 ドラッグコスモス的場店(的場1丁目)
西区	住宅地	2.1%	・姪浜駅周辺の住宅地では約3%～約4%の地価上昇傾向が見られます。 ・その周辺の石丸地区や下山門地区では約2%～約4%の地価上昇傾向が見られます。 ・分譲マンション用地に対する需要も高まっており、姪浜地区では5.3%と地価の上昇幅が拡大しています。 ・橋本駅周辺の住宅地では約1%～約2%の地価上昇傾向が見られます。 ・今宿駅周辺では約2%、周船寺駅周辺では約1%～約3%の地価上昇傾向が見られます。 ・このように、市街化区域内の住宅地では地価の上昇傾向が見られる一方で、市街化調整区域内の住宅地においては約1%の地価下落傾向が続いています。
	商業地	2.2%	・姪浜駅周辺の商業地では、商業繁華性の向上やマンション用地に対する需要の高まりを受け、地価は3.1%→5.2%へと上昇幅が拡大しています。 ・住宅需要が増加するなど、背後地の状態が収益性に良い影響を及ぼしている小戸地区の商業地でも、地価は0.8%→3.0%と上昇幅が拡大しています。 ・同様に、住宅需要が徐々に増加している野方地区の商業地でも、地価は横這いから若干の上昇傾向(0.2%)となりました。

市町村		平均変動率	コメント
城南区	住宅地	2.9%	・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ました。 ・城南区の住宅地の公示地は全地点が上昇しています。 ・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と城南区中部の七隈周辺で地価の上昇率が高いです。城南区中部の田島及び南部の片江、東油山周辺の戸建住宅地域も需要が堅調で地価は前年よりやや上昇しています。
	商業地	3.9%	・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ました。 ・城南区の商業地の公示地は全地点が上昇しています。 ・城南区全体として商業施設の出店は少ないです。北部の商業地は、店舗としての需要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ます。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、地価はやや上昇傾向であります。
早良区	住宅地	3.5%	【早良区北部、地下鉄空港線勢園の住宅地】分譲・賃貸マンション素地需要は逼迫し、戸建用地需要も堅調で、地価は上昇傾向にあります。 【同区中部の住宅地】戸建用地需要は安定的に推移しており、地価も全般的に上昇局面にあります。 【同区南部の住宅地】地下鉄七隈線勢園内の戸建需要は底堅く推移しており、地価も概ね安定基調です。同線勢園外の既成住宅地では需給バランスがやや不安定で、地価水準は横ばい〜やや弱含みです。
	商業地	4.1%	・早良区の中心的商業地域では、土地需要が安定しており、地価水準は上昇傾向にあります。 ・地下鉄空港線各駅の徒歩圏内で、利便性等良好な地区(西新・藤崎地区周辺)では、マンション転用が可能な商業地を中心として、土地の需給が逼迫しており、地価の上昇局面が続いています。 ・郊外型路線商業地については、福岡外環状道路以南の南部地域を除き、土地需要は概ね安定しており、地価水準も緩やかな上昇傾向で推移しています。
大牟田市	住宅地	▲1.8%	住宅地の価格は未だ下落傾向が続いています。白金町の標準地では横ばいとなりましたが、その他の標準地では下落が続いています。しかし、下落幅について見てみると、縮小している地点が14、前年並みが6、拡大している地点はなくなりました。 小川町、小浜町、天領町の新規分譲は高い価格水準で売買が進んでおり好調が続いています。交通利便性に劣る地域や街路条件が劣る地域の取引は低調が続いています。
	商業地	▲2.5%	商業地は市域中心部の不知火町の標準地が横ばいとなりました。その他は下落が続いています。下落幅を見ると、縮小は5、拡大は1、前年並みは1となっています。市域中心部では高い水準での取引が見られるようになってきました。
久留米市	住宅地	0.3%	・旧久留米市の中心部に近い住宅地域は殆どの地点で上昇傾向です。旧郡部では引き続き三潁町が堅調であるほか、近年では北野町の中心部周辺の取引価格もやや上昇傾向にあるようです。 ・戸建住宅のミニ開発も好調で、土地建物総額2,500万円～3,000万円程度が需要の中心です。これに伴い、用地仕入れも活発で、市街地に近い1,000㎡弱程度の戸建分譲用の土地需要が旺盛です。 ・西鉄久留米、花畑、JR久留米駅徒歩5分以内の利便性の高い地域では、引き続き分譲マンション開発が活発です。
	商業地	0.9%	・昨年4月に開業した久留米シティプラザの正面2地点(「久留米5－5」、 「久留米5－6」)が上昇傾向で、特に明治通り沿いの「久留米5－6」は筑後地区で上昇率NO.1の5.2%を示しています。 ・西鉄久留米駅南側に設定されている「久留米5－8」も5.1%の上昇を示し、局地的な上昇傾向が見られます。住宅地と異なり、市街地に近い国分町の「久留米5－2」は微減傾向です。東合川野伏間線の全線開通で商業地の重心が移行しているようです。 ・市役所前の「久留米5－3」、上津バイパスの「久留米5－10」も堅調な動きです。
直方市	住宅地	▲1.3%	・直方市の住宅地の平均変動率は▲2.1%⇒▲1.3%という結果となりました。 ・住宅地はすべてのポイント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、すべてのポイントが縮小となっています。 ・積水ハウスの知古3丁目の分譲住宅(クローバーガーデン知古：全44区画)については、30区画程度が売却済み、西鉄ホームとトヨタホームが事業主体となった大字知古の分譲住宅(スマートヴィラ直方花菜都：全65区画)は25区画程度が売却済みとのことです。 ・イオンモール直方や知古周辺の新規分譲住宅地並びにミニ開発された住宅地の地価水準は堅調に推移していますが、直方市には団地内道路が狭い古い住宅団地も多く、売却の際には取壊し費用を考慮した価格と思われる取引も散見されます。このような住宅団地や利便性の劣る地域の住宅地の取引は依然として低調で、全体としては下落傾向で推移という結果になりました。

市町村		平均変動率	コメント
直方市	商業地	▲2.9%	・直方市の商業地の平均変動率は▲4.0%⇒▲2.9%という縮小傾向ながらかなり大きな下落幅となるという結果となりました。 ・直方駅前を中心とした古町・殿町及び須崎町でアーケードを中心とした商業地域を形成していますが3割程度の空店舗があり、商圏は市内及び隣接町にとどまるとともに、近年は郊外型店舗の進出が顕著であることから、既存の商業地の衰退傾向は著しくなっています。 ・さらに、直方駅前のサンリブが閉鎖され、平成28年10月に知古に移転開業したため、直方駅前周辺の商店街の求心力がさらに衰えました。
飯塚市	住宅地	▲1.2%	住宅地においては、1地点のみ横ばいになりましたが、依然として厳しい状況となっています。人口減少や高い高齢化率、地域的な衰退感を受け、地価は依然として下落傾向にありますが、一方で新規のマンション分譲や宅地分譲などが見られ、売れ行きは堅調であり、下落幅は縮小傾向にあります。
	商業地	▲2.4%	商業地においては、全ポイント下落し、依然厳しい状態となっています。大型店舗等の新規出店は見られず、また、本町商店街などのアーケード街については空き店舗が目立ち、土地価格の下落傾向に歯止めがかからず、中心商業地の価格水準は低迷しています。しかし、「吉原町1番地区市街地再開発事業」により、「サンメディラック飯塚」がオープンするなどの影響もあって、下落幅は縮小傾向にあります。
田川市	住宅地	▲2.5%	取引価格については物件によりばらつきが見られますが、全体的には依然として下落傾向にあります。平成24年10月に販売開始された市の分譲宅地「月美台」(133区画)は、平成28年10月現在契約準備中1区画を残すのみで、ほぼ完売しています。 川宮・千代町等で民間の小規模建売分譲地(建物込み総額1,500万～2,000万円)が開発されましたが、売れ行きは鈍いようです。
	商業地	▲3.6	国道沿いの大型店や郊外型ディスカウント店の進出の影響で、当市における中心市街地、伊田及び後藤寺地区には閉鎖店舗が多く見られ、空洞化が顕著になっています。商業地の成約賃料は極端に低い水準のものも見受けられます。スーパーライアル田川後藤寺店(平成25年3月)、ドラッグコスモス田川後藤寺店(平成25年10月)が相次ぎ出店しましたが、それ以後 量販店の出店はなく、マックスバリュ九州・アーガス糯店が閉店しました。
柳川市	住宅地	▲1.2%	柳川市の住宅地域は、市街地中心部の既成住宅地域のほか、西鉄天神大牟田線各駅周辺地域において形成されています。当市の産業は第一次産業である農業並びに漁業及び観光業を中心としていますが、柳川市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は県全体よりもやや高い割合が続いています。 このような背景により、地域経済は衰退し地価は下落傾向で推移していますが、一方で、有明海沿岸道路の整備、西鉄柳川駅東側の区画整理等のインフラ整備の影響から、土地需要がやや活性化し下落幅は縮小しています。
	商業地	▲2.2%	商業地域については、中心部の京町(柳川商店街)を代表とする既存商店街と、観光客を対象とする沖端町(沖端商店街)の2地区を核として発展してきましたが、既存商店街については背後人口の減少や幹線道路沿線への大型ショッピングセンターの進出により衰退化が続いています。観光業では、各観光施設への客数は堅調に推移し外国人観光客数も伸びています。このような中、上記のインフラ整備の影響もあって、商業地需要は弱含みながらも下落幅は縮小しています。
八女市	住宅地	▲2.8%	・住宅地全体としては下落傾向が続いていますが、下落幅は縮小しています。 ・旧八女市中心部の利便性の良い住宅地では、戸建住宅用地の分譲が好調で今回横ばいの地点がみられました。 ・一方、利便性の劣る旧八女郡各町においては依然として下落率が大きく、二極化が顕著になっています。 ・人口減少や高齢化の進行等により郊外の住宅需要は弱含みで、今後も同様の傾向が続くものと思われます。
	商業地	▲2.3%	・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。 ・下落した地点はいずれも前年に比べて下落幅は縮小していますが、▲3%台の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、背後人口の減少などにより商況は厳しく、今後も下落傾向が続くものと思われます。
筑後市	住宅地	1.3%	市中心部付近の住宅地価格は上昇傾向が続いているとともに、その範囲も広がってきました。また、依然として新規分譲地の売れ行きも堅調で、やや高めの単価設定も見受けられます。一方で、やや利便性が劣る郊外の既成住宅地域や、外部からの転入が少ない農家集落地域の価格水準は、横這いから弱含みで推移しています。

市町村		平均変動率	コメント
筑後市	商業地	▲0.9%	商業地の価格推移は二極化しています。幹線道路沿いの一部地域は、大型小売店舗等の出店によりここ数年で商業施設の集積が進み、強含みの傾向を示しています。一方、旧来からの中心商業地は空洞化が進展しており、地価の下落傾向が続いています。商業地の地価は市全体としてみると下落傾向にあるものと思料されます。
大川市	住宅地	▲1.7%	H29年公示において市内の標準地数は3ポイントとなっています。一部に下げ止まりも見られますが、いずれも下落となっています(住宅地平均H29年▲1.7%・H28年▲2.3%)。直近の地価調査においても地価は下落傾向となっています。
	商業地	▲3.3%	H29年公示において市内の標準地数は2ポイントあるが、いずれも下落し、下落率は平均▲3.3%程度となっています。直近の地価調査においても商業地の下落傾向は続いています。昨年からの地価下落率(平均▲4.8%)と比較し縮小しているものの、下落傾向は続いており、厳しい状態となっています。
行橋市	住宅地	0.0%	住宅地の価格は下げ止まり感から郊外部の1地点を除き横ばい基調で推移しておりましたが、今回の地価公示では当該郊外部を除き上昇傾向となりました。各所で開発素地の取引が見られ、住宅分譲開発が行われており、建売業者による開発分譲地の売れ行きも比較的堅調であり、また安川通りの延伸や行橋駅東西両側の再開発などの影響から郊外部を除く市中心部及びその周辺の住宅地の変動率は上昇傾向となったと判断されます。
	商業地	0.4%	商業地の価格は下落基調で推移しておりましたが、2地点の公示地の地価変動率は上昇傾向となりました。行橋駅周辺の中心市街地では商業地の取引も比較的多く見受けられるようになってきています。特に行橋駅西側の開発等における繁華性の向上が地価に反映されてきており、また駅東側でも高値の取引も散見される状況となっています。駅東地区の県道拡幅計画の影響が今後顕著になるものと思料されます。
豊前市	住宅地	▲0.4%	住宅地の価格は、全地点で下落傾向にあります。ただ下落率はやや縮小し、分科会平均の▲0.5%の住宅地変動率より下落率は小さくなっています。住宅地全体を概括すると、「都市計画事業赤熊南土地区画整理事業」の区域では高値の取引も認められますが、全体的には㎡当たり20,000円を切ることが多く、需給は弱含んでいます。しかし、中津ダイハツの低迷で弱含んでいた、アパート等の賃貸需要は現在回復しています。
	商業地	▲1.8%	商業地の価格は、全地点で下落傾向にあります。下落率はやや縮小したが、分科会平均の▲0.6%の商業地変動率より下落率は大きくなっています。既存の商業地に対する需要は郊外型大型小売店舗による影響から弱含んでいます。ただ、既述のように築上北高校跡地の「フレスポくぼてんタウン」の開業により豊前市全体としての集客力が高まることが期待されています。
中間市	住宅地	▲0.6%	・公示地は8地点あり、そのうち、1地点で微増、3地点で横ばい、4地点で下落となっています。 ・平均変動率は、▲0.6%で、昨年(▲1.0%)よりも縮小しています。 ・筑豊電鉄の各駅やJR中間駅に近接し、イオンなかま店や西鉄ストアなどの便利施設にも近い住宅団地では、地価の下げ止まり傾向が見られます。 ・最寄り駅まで距離のある住宅地域、傾斜地勢の住宅地域及び旧来からの住宅地域など、利便性の劣る地域では下落が続いています。
	商業地	▲2.5%	・公示地は1地点であり下落傾向にあります。下落幅は、前年と概ね同程度である。下落率は、▲2.5%であります。 ・周辺市町における郊外型大規模店舗の進出により、当市の商圏は縮小傾向にあり、商業地域の地価水準は弱含みで推移しています。
小郡市	住宅地	1.1%	・小郡市の人口は横這い乃至微減傾向にありますが、新興の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ます。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近地域においても、地価は緩やかな上昇に転じています。 ・他方、郊外の利便性に劣る住宅地域や農家住宅地域においては、その下落幅は縮小傾向にありますが依然として地価下落が継続しています。
	商業地	▲2.8%	・市内に大型商業施設がオープンし、その反動で小郡駅駅前周辺の近隣型の既成商業地の相対的地位の低下が進行しています。地価は下落幅は縮小していますが、依然として下落傾向が継続しています。
筑紫野市	住宅地	1.2%	・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2P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、中古物件も価格が落ちない傾向にあります。

市町村		平均変動率	コメント
筑紫野市			・取引件数は、住宅地を中心に微増傾向にあり、特に新規分譲地においては売れ行きは好調で、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	0.8%	・商業地の価格は、H27年度より上昇傾向に転じたものの、増価率は前年と同程度となっています。 ・郊外の路線商業地域では、ドラッグストアやディスカウントストア等の新設が見受けられ、店舗需要も回復傾向にあります。 ・一方、郊外型大型店舗等の進出により、既成の古い商業地に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	4.1%	・福岡市に隣接するベッドタウンとして需要は旺盛で、市内全体的に地価は上昇傾向が継続しています。 ・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いです。また、相場を上回る取引が昨年同様、常態化している状況で、地価の上昇は顕著です。 ・フォレストシティの最終工区に分譲が開始しましたが、販売価格が高いこともあり、現時点での成約件数は少ない状況です。 ・各公示地の変動を個別にみると、既存の公示地14地点全てで地価は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	7.8%	・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、店舗需要は回復、地価も上昇傾向が継続しています。また、その上昇幅も拡大傾向にあります。 ・西鉄天神大牟田線及びJR鹿児島本線の各駅周辺の地域では投資物件の取引が好調で、地価も上昇傾向が顕著です。 ・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」とともに昨年より上昇幅が拡大となりました。路線商業地域の取引が少ない状況が続いていましたが、企業の出店意欲の回復と共に取引件数も増加しています。また、高値の取引も散見されるような状況です。
大野城市	住宅地	3.5%	人口は着実に増加を続けており、利便性の高い鉄道沿線を中心に土地需要は特に高まっています。これに伴って、地価は市中心部や鉄道沿線で3%～5%前後の上昇を見せています。また、郊外の住宅団地でも地価の上昇幅は拡大しており、2%～3%前後の地価上昇を示しています。
	商業地	7.2%	西鉄駅周辺の商業地は、高架化事業の進捗による周辺都市整備への期待などを背景に、地価の上昇傾向が顕著となりました。また、主要幹線道路沿いも、商況の回復、商圏人口の充実、融資環境が良好なことなどから、地価は上昇傾向にあります。
宗像市	住宅地	▲0.2%	くりえいと北土地区画整理事業以降は、大規模な宅地開発は見られませんが、小規模な開発は続いており、新規の分譲は堅調なようです。地価公示では住宅地の標準地は市内に13地点あり、昨年と比べ地価が下落した地点は減少し、横ばいが増え、上昇に転じた地点も現れました。なお、旧玄海町には、標準地は設定されていませんが、地価は総じて下落幅を縮小しつつも未だ下落基調にあります。
	商業地	0.0%	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、市域においては高い顧客吸引力を有しています。また、国道3号沿線には路線商業地域が形成され、旧国道3号沿線には近隣型の商業地域が形成されています。近年、上記幹線道路沿線では、新規出店や既存店舗の建替え等の動きが見られます。また、取引件数も僅かですが増加しているようです。地価動向については、これらの商業地では、地価の下げ止まりが見られ、一部には上昇の兆しが窺われます。
太宰府市	住宅地	1.4%	・政策的金融緩和と政策の効果から特に駅近の平地の住宅地を中心に地価の上昇が認められます。具体的には都府楼団地、平地の観世音寺地区が人気が高く、又駅徒歩圏の朱雀、五条、通古賀などもミニ開発の分譲住宅の取引が多く価格上昇が顕著です。 ・青葉台、青山、高雄などの大型住宅団地でも需要が堅調で、価格の上昇幅が拡大しています。 他方、太宰府市は周辺市町より高齢化率が高く、山手や郊外部の古い既存住宅地区は需要が減少し、空き家も増えています。
	商業地	4.8%	・太宰府天満宮への外国人観光客が急増し、そのインバウンド効果が認められます。周辺の店舗需要が増大し商業エリアが徐々に拡大傾向にあり、政庁前通りをはじめ行政側でも観光客用整備に力を入れています。 ・金融緩和の政策効果もあり事業用不動産にも資金が流れ、市内商業エリアについても需要の回復傾向が認められます。

市町村		平均変動率	コメント
古賀市	住宅地	0.9%	・住宅地全体としては上昇傾向が継続しています。 ・個別にみると、市街化調整区域における住宅地の1地点のみ下落傾向が継続しており、その他の住宅地は上昇しています。 ・四季彩の杜・美明等市内各所でミニ分譲が継続していることから、住宅地の地価は今後も堅調に推移していくものと思料されます。
	商業地	1.0	・商業地全体としては上昇傾向が継続しています。 ・周辺市町における大型複合商業施設の進出により顧客の流出が見られ、古賀駅周辺の近隣商業地域の商況は芳しくない状況にある。しかし、国道沿いの路線商業地域については、マンション用地としての需要が見込まれることから、商業地の地価は上昇傾向が継続しています。
福津市	住宅地	0.9%	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ります。 福岡・宮司地区等の地価は強含み傾向にあります。 鉄道沿線に広がる既存の分譲団地の地価はやや上昇傾向にあります。 住宅地の特徴としては、日蔭野地区の土地の単価との比較で、居住環境に優る住宅地域や駅接近性等に優る住宅地域における地価は上昇傾向にあります。 なお、西福岡4丁目のサンピア跡地に大型分譲住宅団地[名称：シーサイドパーク海岸通り、開発面積：149,190.52㎡、総区画数：484区画、工事完了予定：H29.5.末(第1工区)、H29.11.末(第2工区)]が誕生予定であります。
	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、地価は横這い〜やや上昇傾向にあります。
宮若市	住宅地	▲1.1	・定住促進のため「家賃補助制度」、「定住奨励金制度」等の取組みを行っているものの、住宅地の需要は低迷しています。 ・周辺市町のより選好性の高い地域があることから、住宅地需要の急激な回復は考えにくく、地価の下落傾向に歯止めがかかっていません。 ・平成28年11月から、鶴田地区の大規模戸建分譲地「光陵ワンダーガーデンズ」の第1期分譲の予約受付が開始され、その売れ行きが注目されています。
	商業地	▲1.1%	・既成の商業地では空店舗や営業廃止の店舗も多く、地価の下落傾向が続いています。 ・商業地の中心は県道沿いのロードサイド型商業施設に移行しつつありますが、新規の大規模店舗の出店はみられず、格別のプラス要因は特になことから、今後も商業地の地価の下落は継続するものと予測されます。
嘉麻市	住宅地	▲2.5%	・住宅地の価格は引き続き下落傾向で、昨年とほぼ同程度の下落率を示しました。 ・住宅団地等では、新築・中古物件の取引が見られますが、既成住宅地や郊外部・傾斜地の住宅地では、住宅需要は低迷が続いており、取引価格も低水準のものが多い状況です。
	商業地	▲3.1%	・商業地の価格は下落傾向が続いており、昨年とほぼ同程度の下落率を示しました。 ・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ません。沿道型店舗が立地する幹線道路沿いにおいても、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ます。
朝倉市	住宅地	▲0.1%	・旧甘木市内中心部の住環境が良好な地域においては、農地を転用して宅地分譲するミニ開発が見られるようになり住宅需要が回復傾向にあります。 ・旧朝倉町及び旧杷木町では新規の宅地開発は見られず住宅需要は依然として乏しいです。 ・旧甘木市の市街地とその周辺及び旧朝倉町・旧杷木町とでは住宅地の地価の動きに変化が見られます。
	商業地	▲1.3%	文化会館通りでは全国的に有名な専門店舗の進出が顕著であり、郊外型の店舗が集積しており商況の活性化が見られます。旧甘木市内中心部の既成の商店街及び郊外の路線商業地では空き店舗も多く見受けられ、商業需要は総じて弱含みです。商業地の地価は地域により異なる傾向を示しています。・新庁舎の建設位置は甘木歴史資料館南側、新庁舎の配置方式は本庁方式集中型(本庁方式集中型においても、朝倉支所及び杷木支所の窓口機能は現状通り存続)とすることとなり、今後の地価動向に注視する必要があります。
みやま市	住宅地	▲1.1%	福岡市や久留米市のベッドタウン機能を担うことが困難であるため、外部からの人口流入が少ない。人口減少が進むなか取引総数も少なく、住宅地の価格は二極化が進みつつあり、中心部に近い立地条件の良い土地の価格は比較的堅調であり、価格水準は横這いから下落幅がやや縮小傾向にあります。一方、利便性に劣る周辺部の地価は依然として下落傾向が続いています。

市町村		平均変動率	コメント
みやま市	商業地	▲2.7%	人口減少や周辺市における大規模店舗の出店により顧客が減少、後継ぎがないことによる閉鎖店舗の増加等により小規模小売店舗を中心とする当市の既成商業地の収益性は低下しています。この状況が好転する材料に乏しく、依然として下落傾向は続いています。この傾向は郊外路線商業地よりも既成商業地に顕著で空き店舗が多い状態が続いています。
	住宅地	0.7%	・JR「周船寺」駅～「筑前前原」駅勢圏においては、継続的な宅地開発、ミニ分譲が見られ、新興住宅地等においては地域の相場を超える高値での取引も散見されます。地価は概ね2%～3%の上昇傾向にて推移しています。 ・旧志摩町、旧二丈町を含むその他のエリアは、公共交通機関の利便性が相当に劣り調整区域等の指定が大半となるため不動産市場の動きは鈍く、地価は依然として下落～横ばいで推移しています。
糸島市	住宅地	0.7%	・JR「筑前前原」駅前の中心商業地域は国道202号をはじめとしたロードサイド郊外店との競合から、商況は厳しいままとなっています。地価下落が概ね終息しつつあるものの、背後商圏の拡大が見込めない中で、取引自体も依然として少なめとなっています。 ・一方、国道沿い等のロードサイドについても近年は目立った出店の動きはなく、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、中心的な価格帯を見出し難い状況となっています。
	商業地	▲0.3%	・JR「筑前前原」駅前の中心商業地域は国道202号をはじめとしたロードサイド郊外店との競合から、商況は厳しいままとなっています。地価下落が概ね終息しつつあるものの、背後商圏の拡大が見込めない中で、取引自体も依然として少なめとなっています。 ・一方、国道沿い等のロードサイドについても近年は目立った出店の動きはなく、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、中心的な価格帯を見出し難い状況となっています。
那珂川町	住宅地	1.3%	南区に近い町北部の「片縄北」地区及び博多南駅から徒歩圏内の「今光」「中原」地区の地価は2%台の上昇で、昨年より更に拡大傾向にあります。特に、町北部では新興住宅の供給、駅前周辺では賃貸マンションの建設が大きな要因です。また、「片縄西」地区においても取引が活発化しており、地価は2%弱の上昇となりました。なお、市街化区域の南部「後野」「王塚台」地区では需要が停滞ぎみで微増傾向に留まっています。一方、市街化調整区域では未だ弱含みの状況にあります。
	商業地	地点なし	地価公示の地点なし。
宇美町	住宅地	1.2%	・宇美町の人口は過去5年で▲1.8%ですが、中心部は±0～7%と増加し、郊外の大規模団地は▲4～▲9%と下落しており、エリアによってかなり異なります。 ・小学校の児童数も中心部は増加傾向で、郊外は減少傾向です。 ・中心部の建売住宅は、地場中小業者で2000万円強、地場大手で3000万円強で、依然売行きは良いようです。宇美町内での住み替えが多いのが特徴です。 ・郊外の大規模団地は人口減少率が高く、空家が増えつつありますが、中古住宅は1500万円弱まで落ちており、地価はやや上昇傾向に転じています。 ・町内各所で不動産業者による中古住宅のリフォーム再販が見られます。 ・旧炭鉱住宅街でも建売住宅が見られ、需要も回復基調にあります。 ・中古賃貸アパートの取引も少ないながら見られ、表面利回りは10%前後です。
	商業地	0.4%	・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で、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となります。 ・同地域では、木村ビル(1996年)以降は収益物件の建築がなく、分譲マンションも2009年以降供給がなく、地域の変化は乏しいです。 ・駅前商業地域の取引は少ないのですが、糟屋郡の商業地域の地価が反転上昇する中で、当地域にもその影響が波及しつつあります。 ・都市計画道路「志免・宇美」線(予定幅員25m)は「宇美商校北」交差点まで整備済ですが、未だ同路線沿いに店舗等の新規立地はほぼありません。 ・志免町に隣接する光正寺地区の県道沿いが同町内の代表的な路線商業地域です。町内の大型店舗の出店動向は下記のとおりです。 ・H28/4：ドラッグコスモス宇美原田店(原田2丁目) ・H28/7：ダイレックス宇美店(光正寺2丁目) ・H28/11：ホームプラザナフコ宇美店(貴船2丁目) ・H28/12：しまむら、大賀薬局、ファミリーマート宇美店(光正寺2丁目) ・県道筑紫野古賀線沿いは自用の工場・倉庫の立地が多いですが、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ます。
篠栗町	住宅地	1.2%	住宅地の価格は、昨年までの横ばい傾向から、ほとんどの地点で上昇に転じました。町全体でも、住宅地の供給は少ないため、全般的に需要は高い水準ですが、中でも交通利便性に優る地域が人気であり、傾斜地の住宅地域や駅・小学校等まで距離がある地域では、依然として横ばい傾向の地点もあります。(和田団地等)
	商業地	1.5%	商業地は高級品は福岡市へ、日用品は「イオンモール福岡」等へ顧客が流出しており、郊外の路線商業地域においても、新規出店の動きはみられません。篠栗駅前の近隣商業地域においても、店舗用地等の商業地としての需要は弱いものの、住宅系の需要があり、地価は上昇に転じました。

市町村		平均変動率	コメント
志免町	住宅地	2.5%	・住宅地の価格は、H28地価調査は全地点で横ばい〜緩やかな上昇傾向、H29地価公示では全地点で緩やかな上昇傾向となりました。同町の高い人口増加率や福岡市内住宅地との相対的割安感が影響していると考えられます。 ・同町内では、中規模画地を分割し、1画地当たりの総額を抑えた販売手法での取引が多くみられます。住宅地の売れ行きは概ね好調であり、市場滞留期間は比較的短い傾向にあります。なお、新築一戸建の中心価格帯は3,000万円程度です。
	商業地	1.4%	・商業地の価格は、長らく下落傾向が続いていましたが、H29地価公示では緩やかな上昇傾向に転じました。 ・長い間、顧客は福岡市中心部やイオンモール福岡(粕屋町)へと流出し、既成商業地の需要は弱含みで推移していました。しかし、H28年5月にジョイント志免日枝店(マミーズ志免店跡地)が、7月には全国最大規模のTSUTAYAブックカフェ及びルミエール志免店が相次いでオープンしました。背後人口増加等により、既成商業地の市況が動き始めていることがうかがえます。
須恵町	住宅地	2.1%	志免町、粕屋町等と比較した地価の割安感、人口・世帯数の増加傾向を背景に、ミニ開発が活発化し、取引件数は増加傾向にあります。居住環境に恵まれた住宅地では地価は上昇傾向を強めています。
	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へ顧客が流出していますが、須恵スマートインターチェンジのアクセス道路沿線等に新たな商業地域が形成されつつあり、地価も全般的に上昇に転じています。
新宮町	住宅地	4.0%	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。交通利便性の劣る郊外の住宅地では、横這い傾向或いは微減傾向にあります。 「ウエリスパーク新宮杜の宮」、区画整理地区内の戸建住宅地の価格は、単価が7万以上だが、売れ行きは好調。新規のミニ開発も活発であります。沖田地区での旺盛なマンション需要、住宅着工の増加、それに伴う人口の増加など地価に影響を及ぼすプラスの要因があります。
	商業地	地点なし	平成28年の町内の商業地の基準地は2ポイントで、1ポイント横這い、1ポイントは国道沿いの地点で、周辺住宅地の地価上昇の影響で+1.0%上昇しました。平均変動率は+0.5%であり横這い傾向から微増に転じました。沖田地区へのイケアなどの新規出店による商業施設の集積が急速に進み、当町の商業地図が一気に塗り替わりつつあります。
久山町	住宅地	0.4%	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ました。しかし、昨年以下降、平坦部の住宅地の一部では地価が横ばい〜上昇に転じた地域も見られ、特に区画整理の行われた地域では高値取引も散見されます。高台の住宅地については、坂道があり利便性が劣るため需要は少ないですが、概ね底を打ったと考えられ、町内全体の平均変動率は上昇に転じました。
	商業地	地点なし	久山町に商業地のポイントはありません。
粕屋町	住宅地	2.5%	福岡都心部へのアクセスが良好なこと及びこれに伴う人口・世帯数の増加等からミニ開発や土地区画整理事業による新規供給宅地のみならず、既成住宅地に対する需要も堅調であり、その結果、地価公示標準地の平均地価上昇率は昨年と比べて1.3ポイント増加する結果となりました。
	商業地	3.5%	商業地については、福岡市の商圏に取り込まれているため、顧客吸引力は弱く、商況は低迷しています。しかし、当町の中心商業地については、その交通利便性の高さ等からマンション用地への転換等も見込まれるなど、地価公示標準地の地価は2年前から上昇に転じており、上昇率は昨年が2.4%であったのに比し、本年は1.1ポイント増加しました。
芦屋町	住宅地	▲0.8%	芦屋町の住宅地価格は引き続き下落傾向にあります。但し下落率は前年比で横ばいとなりました。郡内における取引価格との比較において相対的に安価であるためと考えられます。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ます。住宅供給については、町内においては大規模な住宅供給はなく、ミニ開発での住宅地の供給が散見されます。平成27年8月に山鹿地区にドラッグコスモスが開業しましたが、住宅地の需要に大きな影響は見られません。なお山鹿地区では町立病院の移転が計画されています。
	商業地	▲1.7%	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。また、町内中心部の商業地でも、店舗跡地が戸建住宅用地として分譲される例が見られるなど、地価は依然として下落傾向にあります。町内には郊外店舗の進出がほぼ見られませんが、平成27年8月に山鹿地区ヘドラッグコスモス福岡芦屋店の新規出店があり、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。

市町村		平均変動率	コメント
水巻町	住宅地	0.3%	町中央部のJR水巻駅や商業施設への利便性が良好な地域(頃末地区等)、及びその周辺部(猪熊、古賀、二地区等)においては、ここ数年の間に複数の分譲事業が行われ、いずれも販売は堅調に推移しています。隣接する北九州市八幡西区等と比較した割安感もあり、地価は微増傾向にあります。したがって、町北部や南部等の利便性等の面で劣る地域との格差が拡大しています。
	商業地	▲1.0%	町内にはスーパーマーケット(マックスバリュ、トライアル、ルミエール、レッドキャベツ、イオンなど)が多く所在し、また、平成23年夏には、国道3号沿いにグランモール水巻が開業するなど競争が激化しています。このことから、町役場近くの「頃末商店街」や国道3号沿いなど、旧来からの既成の商業地は空き店舗も目立っており、苦戦を強いられている状況にあります。したがって、商業地の地価は依然として下落傾向にあります。
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、一部の地域では横這いとなっています。 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、地価は概ね横這いで推移しています。
	商業地	▲0.8%	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	▲0.9%	住宅地の価格は下落傾向に歯止めがかかり始めました。横ばい地点もみられ、昨年と比較して下落率は小さくなりました。遠賀町は北九州市のベッタウンとして発展してきましたが、同市の地域経済の低迷・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、価格調整が進み地価は落ち着きを見始めました。ただ、需要が限定的と考えられる一部の住宅地域では未だ下落基調が続いています。
	商業地	0.0%	商業地の価格は価格調整が一段落し底を打った兆しが見られます。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等で構成されており、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顧客の分散化・流出により依然下落が継続していましたが、立地の優れる地域では小規模の買取物件の取引等も散見され落ち着きを見せ始めました。
小竹町	住宅地	▲0.9%	住宅地の地価は、下落傾向が継続しています。町内の区画整然とした住宅地域の地価は、多少、持ち直しの傾向はありますが、旧来からの住宅地域の下落傾向は継続しています。平成27年10月から移住促進を目的とした補助金制度の取り組みが行われていますが、住宅地需要の回復は未だ表れておらず、衰退傾向は継続しています。
	商業地	▲1.0%	商業地の地価は、前年に引き続き下落傾向が継続しています。不動産市場の改善により、地価の下落幅は縮小していますが、町内の商況に改善には至っておらず、商業地の需要は衰退傾向が継続しています。
鞍手町	住宅地	▲1.0%	一年間の変動は依然下落傾向にあり、総体的には、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、下落幅は小さくなっています。但し中学校の統廃合により町北部の住宅地需要がやや減退していること、旧炭住地区のインフラ整備が進まないこと、ミニ開発等のユーザーが同町に縁故のある者が主で、外部からの流入があまりないなどといった不安材料は残っています。
	商業地	▲1.1%	町内外の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おり、土地価格は依然下落傾向にあるが、背後住宅地との格差が小さくなってきており、今後の動向が注視されるところです。その中で、2016年10月5日に「スーパーセンタートライアル鞍手店」がオープンし話題となったところですが、かねてよりインター周辺に借地方式による複合施設の開発が検討されているものの、いまだ二転三転している状況です。
桂川町	住宅地	▲1.3%	【取引価格】 住宅地の平成29年度地価公示は前年に引き続き、需要の低迷により下落基調で推移しています。 【取引件数】 H25：102件、H26：105件、H27:116件、H28上半期：71件で、H28上半期については、H27上半期の62件に比してやや増加しています。 【新設住宅着工戸数】 H27～H28上半期：月平均2件程度で持家の比率が多く、貸家の着工も認められます。 【分譲住宅】 旭ヶ丘団地(吉隈地区・全39区画・27区画販売済み・20,000円/㎡程度)、グレインヒルズ桂川(みぞえ住宅・土師地区・全193区画・24,000円/㎡程度)、サンフrawーズ桂川(みぞえ住宅・土師地区・全14区画・16,500円/㎡程度)が売出中ですが、需要低迷による売行き不振で市場滞留期間が長期化しています。 【市場性】需要を促進させる地域要因の変化はなく、依然需要減少傾向が続いています。 福岡都心部から遠く利便性が低いため、町外からの人口流入はほとんどない状況です。

市町村		平均変動率	コメント
桂川町	商業地	▲3.5%	・商業地の平成29年度地価公示は前年に引き続き、需要の低迷により下落基調で推移しています。 ・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ません。 ・依然底値感はなく、取引件数は極めて少ないです。 ・商業地は国道200号線沿い为中心ではありますが、空室が多く繁華性は低いです。 ・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ます。現在当駅南側の用地買収が進行中です。
	住宅地	0.6%	・H28年公示において町内における住宅地は3ポイントあり、いずれも下落しているものの、下落率▽0.5%前後と下落幅は縮小しています。 ・5～15画地程度のミニ分譲地等の地価は横ばい又は上昇に転じており、既成の住宅地においても地価の下げ止まりが見られます。
	商業地	▲0.6%	・H28年公示における商業地については、下落率▽1.1%と下落幅は縮小しており、今後も同様の傾向で推移するものと考えられます。 ・隣接する筑紫野市は、イオンモール・ゆめタウン・シュロワモール等大規模店舗が多数集積するほか、近年では、小郡市、朝倉市等においても大規模小売店舗が出店しています。このため町内の商業地は、上記大型店舗に顧客を奪われ、年々繁華性が衰える傾向にあります。主たる商業地は、国道沿いに形成された路線商業地ですが、商圏は比較的狭い範囲となっています。
	住宅地	▲0.6%	住宅地の価格は下落傾向にありますが、下落幅は縮小傾向にあります。町内の数箇所で小規模開発が行われており、取引価格は底堅いものとなっており変動率が横ばいのポイントも出てきました。
大刀洗町	商業地	▲0.6%	商業地の価格は下落傾向にありますが、下落幅は縮小傾向にあります。町内の商況に大きな変化はありませんが、平成28年10月にスーパー・トライアルが開店の予定しました。
	住宅地	▲0.7%	広川町における住宅地の需給バランスに影響を及ぼす価格形成要因については昨年と比べて特段の変化は見受けられません。住宅地の価格については、少子高齢化の進行等も相まって緩やかな下落基調で推移しています。
	商業地	地点なし	広川町における商業地は、幹線道路沿いに旧来からの店舗等が散見される程度であり、隣接市の郊外型大規模商業施設等への顧客流出傾向が続いております。商業地の価格については、空き店舗等も見受けられる状況であり、需要は弱含みのため依然として下落基調で推移しています。
	住宅地	▲1.2%	昨今の地方圏の景況、人口減少、高齢化の進展などが相俟って取引市場は膠着状況であり、需給は均衡しておらず、最近の地価は下落気味に推移しています。こうした状況の中、平成29年の地価公示では、住宅地地点の平均変動率は、▲1.2%（前年▲1.5%）となりました。中心市街地付近では相応の取引も見られますが、山間部などのエリアでは取引が特に低調です。同町では現在、空家などの遊休不動産が増加傾向にあるものと推察され、今後の取引市場では、需要は弱含む一方、供給圧力は次第に強まってくるものと予測されます。
	商業地	地点なし	現在の景況下、同町の商業地域では、他地区の大型商業施設等への顧客の流出、人口の減少や事業経営者の高齢化などの影響から、商況は停滞しているものと推察されます。こうした中、商業地の需要は低迷しており市場の取引は低調気味です。取引市場の需給状況から推して、最近の地価は下落基調で推移しているものと考えます。今後の景気の成り行きにもよりますが、現時点では、将来的に商業地の価格水準は、徐々に住宅地の水準に同化していくであろうと考察されます。
川崎町	住宅地	▲1.4%	住宅地の地価公示地点は2地点あり、依然として下落が続いていまして、下落率は昨年と同程度です。人口減少、高齢化が進んでいますので、住宅地価格は今後とも下落傾向で推移するものと予測します。住宅地の取引は極めて少なく、底値探しの状態です。町が開発し分譲中の2団地は、年に数区画程度売却されています。
	商業地	地点なし	豊前川崎駅を中心とした既成商業地は衰退し、町の商業中心地は、田原交差点を中心とした「主要地方道添田赤池」線沿いに移行しました。当該路線上には、ロードサイド型店舗が進出し、商圏は町内及び添田町・大任町、田川市の南部を含んでいます。ただし、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します。
苅田町	住宅地	0.0%	・外部環境の好転等を反映して住宅地需要が旺盛なことに加え、北九州・行橋方面への交通アクセスの利便性等が好感され、住宅地の地価は、一部地域を除いて、ここ数年、概ね横ばい圏内で安定的に推移しています。 ・取引事例を見ると、町内中心部を中心に高値での取引が比較的確認される一方で、郊外の既存住宅地等にあつては低価での取引も確認されることから、地価安定基調は、二極化を伴ったものであることが伺えます。 ・但し、需給バランスの悪化に伴う影響を懸念する声も囁かれていることから、今後の地価動向について注視する必要があります。

市町村		平均変動率	コメント
苅田町	商業地	▲0.6%	・地価下落傾向の継続に伴い、背後住宅地の地価水準に接近してきたこと等もあって、商業地の地価下落率は縮小する傾向にありますが、地価は依然として弱い動きに留まっています。 ・商業地においては、取引が活発化しておらず、また地元不動産関係者等への取材結果からもネガティブな声が聞かれる等、商業地の地価は、依然として厳しい状況にあることが伺えます。 ・但し「良い話はないが、このところ悪い話も聞かない」という声も一部で聞かれたことから、今後の地価安定化への期待が高まります。
	住宅地	▲1.0%	住宅地の公示地数は2地点で、地価は引き続き下落傾向で推移し、下落率は昨年と同程度の平均▲1%です。町内の人口はH27年10月の20,264人に対しH28年10月は19,894人（前年同月比▲1.8%）で、人口の減少と高齢化に関する対策は重要課題であり、住宅地の地価下落の主な要因と言えます。取引事例の特徴として農家住宅地域の事例件数が減少する傾向が強まっています。
	商業地	▲1.7%	商業地の公示地数は豊津地区の1地点で、地価は引き続き下落傾向にあり、H27年と同様平均▲1.7%の下落です。町内の店舗は勝山地区及び豊津地区の幹線道路沿線に多く、豊津地区は近隣型商業地域の特性が目立ちます。行橋市内の大型商業施設との競合や背後人口の減少に伴う消費需要の減退を主要因として近年は地価下落が継続しており、町内の商業地について新規店舗の出店は見られません。また東九州自動車道の開通との関連では町内の幹線道路通行量は増加した感はあるものの、沿線での土地需要等を惹起するほどではありません。
	住宅地	▲0.6%	町全体の不動産取引件数は少ないです。人口・世帯数ともに減少傾向ではありますが、町中心部付近では増加している地区も見受けられます。住宅地の価格は、全地点で穏やかな下落傾向(▲0.6%)で推移していますが、郊外の農家住宅地域では需要の低迷により下落幅が拡大しています。
	商業地	0.0%	吉富町は、大分県中津市の商圏内にあります。当町の商業地は、住宅地等が混在しており、繁華性に乏しく衰退傾向であります。これを受け、商業地の地価は、下落しているものの周辺住宅地の価格と接近しており、穏やかな下落基調ないし一部横ばいで推移しています。中津市に近接する地域では中層賃貸共同住宅が建設されており地価は横這い傾向であります。
	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、昨年からの地価動向とほぼ同様に取引事例は少なく低調であり、高位の事例は特に少ない状況です。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り、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りますが、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思料されます。
	商業地	地点なし	該当地点はありません。



岩石山から見た赤村

清流と緑豊かな山々に囲まれた村

福岡県の東部に位置し、英彦山から扇状に走った山麓に挟まれた細長い盆地で、土地は肥沃で昔から良質米が生産されており、山間部一帯では緑と清流がつくりだした素晴らしい景観に恵まれています。ゆとりと癒し、村民と行政がともに支え合う自主、自立の村づくりと「子孫に残す財産は、よりよき自然」をコンセプトとしています。赤村の大自然を活かした宿泊・温泉施設「源じいの森」や、一度も走ることなく廃線となった旧国鉄油須原線を走る「赤村トロッコ油須原線」、赤村で生産されている減農・無農薬の新鮮な野菜等を購入できる「赤村特産物センター」など、赤村を満喫できる観光スポットもあります。



赤村のマスコットキャラクター
『源じいさん』



源じいの森温泉

長寿の象徴「亀」をイメージした建物が個性的な「源じいの森温泉」は、大自然が生み出した良質な天然温泉で、周りに施した竹林がメンタルリラゼーションを与え、豊富に湧き出る温泉には多数の効能があるため、心身ともに癒されます。露天風呂は岩風呂とジャグジーの2種類があり、四季折々の自然を満喫できるつくりでよりいっそう癒されます。



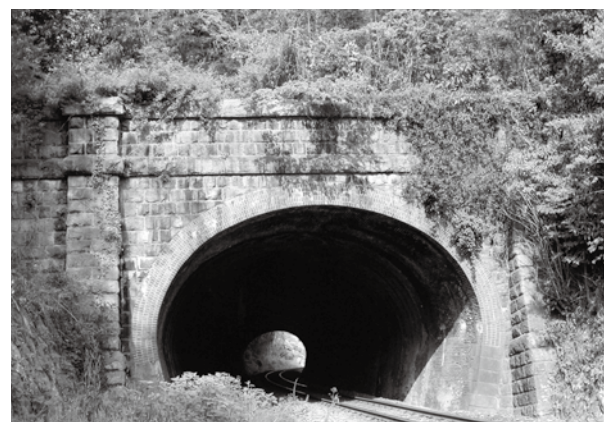
源じいの森ほたる館

ほたるをイメージした宿泊施設「ほたる館」には、研修室や多目的ホール、レストラン、陶芸教室などがあります。初夏には、ほたるが飛び交い「ほたるバス」も運行し、自然を満喫できるグリーンシャワーガーデンにはバンガローやロッジ、キャンプ場があり、夏になると川遊びもできるため、多くの家族連れで賑わいます。



赤村特産物センター

毎朝、村内の生産者から届けられる有機栽培、無農薬、減農薬栽培で作っている安心・安全・新鮮・安価な野菜や果物などが並びます。夕方にはほとんどが完売になるほど、たくさんのお客様にご来店いただいています。



石坂トンネル 文部省(現文部科学省)登録有形文化財

北九州と田川の炭鉱地を結ぶ鉄道路線で九州で一番古い鉄道トンネルです。



とことん あか村

赤村特産物センター休憩所のとことんあか村では、ばっちゃんカレーは毎週土・日曜日350円で食べ放題。平日は、お惣菜のバイキングやたまごかけご飯など人気メニューです。



内田三連橋梁 文部省(現文部科学省)登録有形文化財

平成筑豊鉄道が通る橋でほとんどがレンガで造られています。

イベント情報

1月	源じいの森新春イベント
4月	大内田神楽
5月	DOYOU農？ザ・田植え 神幸祭
6月	ほたる観賞バス運行
8月	ザ・夏まつり
9月	DOYOU農？ザ・みのり
11月	赤村文化祭



赤村トロッコ油須原線

一度も走ることなく廃線となった、旧国鉄油須原線を走る「幻の鉄道」観光トロッコです。往復約3.4kmをゆつくりと走り、終点のトンネルではコウモリが皆さんを迎えてくれます。



県指定天然記念物 夏井ヶ浜のはまゆう自生地

魅力を活かし みんなでつくる 元気なあしや

芦屋町は、福岡県の北部、北九州市の西側に位置する人口1万4300人の町です。遠賀川をはさんだ東側には千畳敷や奇岩の連なる海岸線、西側には白い砂浜の広がる海岸線と変化に富み、「奇岩名勝」「白砂青松」と謳われるほど、美しい海岸を持つ自然に恵まれた町です。

かつては「芦屋千軒、関千軒」と言われたほど交通や流通の重要な拠点としても栄え、今でも港町の風景が残っています。また、古い歴史をもつ神社仏閣や文化財がとて多くあり、古くは日本書紀にも登場するなど歴史文化にも富んだ町です。

生活環境では、公共下水道の普及率が99.9%と快適な住環境にあり、北九州市はもちろんのこと福岡市の通勤圏となっています。特に公共交通の充実や子育て支援、教育の推進には力をいれており、安心して暮せる住みよいまちづくりをすすめています。

豊かな海の恵みをうけて

海岸の砂を利用して彫刻を制作・展示する砂像イベント「あしや砂像展」は、27年度、28年度と2年連続で海外からプロの作家を招待して作品を制作。福岡県内では芦屋でしか見るのことができないすばらしい作品を展示しました。

砂像展の会場となるレジャープール「アクアシアン」は海水浴場との往来もでき、同じ芦屋海浜公園内にある「わんぱーく」には広大な芝生広場やサイクリング道路、大型のコンビネーション遊具などもあり、家族連れなどの憩いの場となっています。

また、福岡県内で3番目の「恋人の聖地」に認定された「夏井ヶ浜はまゆう公園」は、響灘を見渡せる景色のよい公園で、ハート型の石を探すカップルなどの姿もみられます。

海産物もおいしく、芦屋のいかは「あしやんいか」として親しまれており、芦屋の名産のひとつとなっています。今年2月には、隠れた絶品「鱈」を使ったさわらグルメを芦屋に集結させた「さわらサミット」を行い、多くのお客さんと賑わいました。

オンリーワンを活かした芦屋釜の復興

室町時代、京の貴人たちの間で一世を風靡した芦屋釜。その美術的・技術的評価は今なお高く、国指定重要文化財の茶の湯釜9点のうち8点までを芦屋釜が占めています。

芦屋町では芦屋釜の復興を目指し、「芦屋釜の里」工房において鋳物師の育成と独立の支援を推進。芦屋釜の需要拡大をはかるため、全国的な周知、特に茶道



芦屋釜の里

【上：大茶室】庭園を一望できる25畳の茶室です。

【左：工房】芦屋釜の復興をはかるため、釜の製作に取り組んでいます。

【右：芦屋釜】国指定重要文化財の茶の湯釜9点のうち8点までを芦屋釜が占めています。



あしやんいか

玄界灘の荒波に揉まれて引き締まった透明な身は見た目にも美しく、芦屋の名産のひとつとなっています。



レジャープール アクアシアン

県内最長の長さ（120 m）を誇るウォータースライダーがあり、海水浴場との往来もできます。

界での認知度向上に取り組んでいます。また新たな産業として地域の人びとに認知してもらうべく、求めやすい価格帯の小物品などの開発もすすめています。

芦屋町の魅力を発信

地域外の人材による、外からの目線で芦屋町に新しい風を吹き込んでもらうと、28年度から地域おこし協力隊を2名採用。芦屋町のイメージキャラクター「アッシー」とともに、芦屋町の魅力を町内外に発信しています。



芦屋町のイメージキャラクター「アッシー」

イベント情報

7月下旬	あしや花火大会
9～10月ごろ	ビーチサッカー大会
10、11月ごろ	航空自衛隊芦屋基地「航空祭」
11月下旬～11月上旬	砂浜の美術展
11月上旬	祭りあしや



「市」制施行に向けて更なる発展を

福岡市の南側に位置する筑紫郡那珂川町は、都心に近い一方で豊かな自然にも恵まれた、すみよい町です。町のシンボルのひとつとなっているのは新幹線車両基地「博多総合車両所」。この新幹線の回送線の一部を「在来線」として乗車できるため、博多南駅から博多駅まで最短8分の抜群のアクセスが可能で、通勤・通学に重宝されています。そんな那珂川町は平成27年の国勢調査の結果(確報値)で人口5万人を達成、単独市制移行に向けて動き出しました。様々な変化が起きている那珂川町の近年の取り組みを紹介します。

念願の人口5万人突破! 「市」へのスタートラインに

那珂川町は、魅力ある輝くまちとして発展していくため、これまで様々な人口増加策に取り組んできました。具体的には、人口増加策推進員の任用に始まり、住宅を取得した人に固定資産税相当額(5年間で最大100万円)を補助する「住宅取得奨励補助金制度」、家賃の減額など転入促進事業に取り組む不動産事業者などに対し補助する「不動産事業者等向け転入促進事業制度」などです。

また、町内外に那珂川町を広くPRするため、住民の皆さまと共に取り組んだ博多どんたく港まつりでのパレード参加を始め、様々な団体や企業の協力をもらいながら、「チー

ム那珂川」として一体的な取り組みを行いました。

これらの取り組みが功を奏し人口が順調に増加した結果、平成27年国勢調査の人口において5万人を突破し、



平成27年国勢調査(速報値)人口5万人達成セレモニー

「市」になるためのスタートラインに立ちました。現在は、平成30年10月1日の市制施行に向け準備を進めています。

那珂川町は、市制施行を転機として大きく生まれ変わります。町から市になることで、都市的なイメージの向上やまちの活性化が期待されることから、これまで以上に企業誘致や住民サービスの充実を図り、魅力ある輝くまちとして発展していきます。



博多どんたく祭りに「市になろうどんたく隊」として参加

住民の交流拠点の創出

那珂川町では移住促進だけでなく、子育て支援や地域の交流拠点の創出にも力を入れています。



「ふれあいこども館」

平成26年度に開館した「ふれあいこども館」(正式名称「那珂川町複合児童福祉施設」)は就学前の子どもとその保護者を対象にしたイベントやプログラム、小学生の遊び場などを提供しています。利用対象者は就学前の児童とその保護者、小学生、子育て支援に関わる地域のボランティアスタッフなどで、利用料金は無料(プログラムによっては参加費が必要)です。

「ことば那珂川」

新幹線のやってくる博多南駅の駅前ビルにオフィスを構えまちづくりの拠点として活動している「ことば那珂川」。博多南駅前ビル及び駅前周辺の活性化を図るため、町のブランド化を図り、魅力の発見・情報発信を行い、また、町内外をつなぐコミュニティの場づくり、まちづくりを担う人材の発掘、育成を行っています。那珂川町に関わる人たちが、もっと町を楽しんで愛着をもってもらえれば…そんな想いを抱きながら、日々いろんな方の声を聞き、ワークショップ、展示会、映画上映など様々な活動を行っています。



博多駅前ビル



ことば那珂川活動拠点「ことばの場」



駅前ビルで実施している「ワークショップ」の様子



新たな観光拠点「五ヶ山ダム」

福岡県有数の大きさを誇り、福岡県筑紫郡那珂川町と佐賀県境に建設中の「五ヶ山ダム」。平成30年3月に完成予定で、ダム湖周辺にはオートキャンプ場や飲食店などを整備・計画中です。近くにあるバンガローと日帰りバーベキューが楽しめる「グリーンピアながわ」などと併せ、アウトドアの新たな拠点として平成30年4月から運営開始予定です。



グリーンピアながわキャンプ村



五ヶ山ダム完成予定写真

開業挨拶



ひかり不動産鑑定

不動産鑑定士 **中村光子**

平成28年8月に開業致しました、ひかり不動産鑑定の中村光子と申します。

平成10年に不動産鑑定士第二次試験合格後、ずいぶん長い時間がかかりましたが、ようやく開業するに至りました。

数年間のブランクを経て実務に復帰した際は、既にREA-NETや情報伝達システム等が導入され、戸惑うことが多かった記憶があります。子どもが幼かったこともあり、都市評価システムの安東先生や都市評価システム福岡の重松先生に、フレキシブルな出勤を許していただきながら、なんとかこれらのシステムに慣れ、実務経験を積ませていただきました。本当に感謝いたしております。

開業前は、通勤等を考えると時間に余裕ができるのかと安易に考えておりましたが、今まで作成したことのない契約書、提出資料等の事務的作業に意外と時間がかかってしまい、本当に勤務先の皆さんにお世話になっていたのだと今さらながら思い知らされました。

地価公示等の公的評価の経験も浅いまの開業には大きな不安がありましたが、「案ずるより産むが易し」と先輩方に背中を押していただき、決心することができました。

これからも誠実に鑑定評価業務に励んでまいろうと思いますので、ご指導、ご鞭撻のほど、よろしくお願いいたします。



会員名簿

平成29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 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 1-1-17-701KOKURA 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
衛藤 伸行	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
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 7F	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

会 員 名		勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先TEL
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
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 8F	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
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
片江 宏典	(株)プライム評価研究所	810-0041	福岡市中央区大名 2-4-30 西鉄赤坂ビル 7F	092-735-3610
加藤 一生	(株)アブレイザル	806-0028	北九州市八幡西区熊手 3-3-12 丸善ビル 3F	093-632-1854
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
清 永 優	日本不動産鑑定事務所	802-0043	北九州市小倉北区足原 1-13-1	093-521-0201
桐野 祐記	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神 2-8-38 協和ビル 4F	092-771-0641
桑原 哲治	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神 2-8-38 協和ビル 4F	092-771-0641
小池 孝典	小池不動産鑑定事務所	811-3308	福津市星ヶ丘 28-10	0940-26-0662
香西 勝之	大和不動産鑑定(株)北九州支社	802-0006	北九州市小倉北区魚町 1-4-21 魚町センタービル 7F	093-511-6931

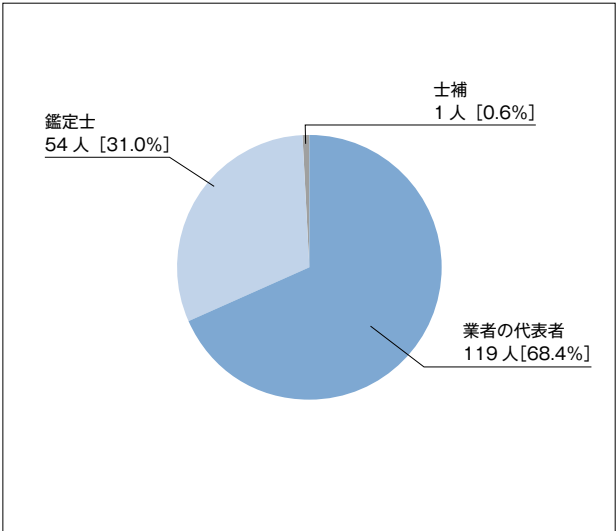
会 員 名		勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先TEL
小島 智典	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013	福岡市博多区博多駅東 2-6-1 九勸筑紫通ビル 3F	092-441-5522
小林健一郎	(株)総研	810-0001	福岡市中央区天神 1-13-2 興銀ビル 5F	092-732-3470
税田 健司	新都市中央鑑定(株)	810-0041	福岡市中央区大名 2-9-29 第2プリンスビル 9F	092-722-0233
齊堂 忠道	(株)大建	814-0031	福岡市早良区南庄 2-9-12	092-851-3900
境 達 司	あさひ不動産鑑定(有)	802-0006	北九州市小倉北区魚町 1-4-21 魚町センタービル 4F	093-513-2340
佐々木 哲	佐々木不動産鑑定事務所	810-0004	福岡市中央区渡辺通 2-6-20 ラクレイス薬院 203	092-791-1873
貞弘 賢治	貞和不動産鑑定(株)	810-0011	福岡市中央区高砂 2-11-18	092-521-6662
佐藤 栄治	第一不動産鑑定事務所	800-0257	北九州市小倉南区湯川 4-15-14	093-921-6333
佐 藤 修	(株)アブレイザル	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 4-1-29 第5明星ビル 7F	092-762-3200
地頭所修一	あおば不動産研究所	813-0025	福岡市東区青葉 2-26-8	092-691-7679
柴田 知則	(株)iLand	819-0031	福岡市西区橋本 2-6-13	092-405-9003
庄 田 直	(株)コスモシステム福岡支店	810-0004	福岡市中央区渡辺通 1-12-9 フジビル 8F	092-791-2661
白水 達郎	白水総合研究所	830-0021	久留米市篠山町 168-32	0942-37-3939
杉 孝 一	杉不動産鑑定士事務所	803-0841	北九州市小倉北区清水 4-3-36	093-571-6971
副田 英美	(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				093-582-7273
滝口 良爾				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 6F	092-753-9971
竹下 憲治	(株)アブレイザルジャパン	810-0073	福岡市中央区舞鶴 1-1-10	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
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

会 員 名		勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先TEL
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 顯	(株)旭鑑定補償	810-0012	福岡市中央区白金2-11-9CR 福岡ビル5F	092-534-1800
津久井 環	(株)旭鑑定補償	810-0012	福岡市中央区白金2-11-9CR 福岡ビル5F	092-534-1800
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				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
徳永 隆文	(株)旭鑑定補償	810-0012	福岡市中央区白金2-11-9	092-534-1800
都合 哲男	(株)平成総合鑑定所	800-0025	北九州市門司区柳町4-12-34	093-382-3000
土手 栄治	(株)北九州システム鑑定	803-0817	北九州市小倉北区田町12-19-202	093-582-4280
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	815-0033	福岡市南区大橋3-14-8-502	092-555-7614
中村 秀紀	(株)都市リサーチ	810-0041	福岡市中央区大名2-1-12 メゾン天神402	092-725-2183
中村 光子	ひかり不動産鑑定			092-753-9325
中村 世明	(株)わ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
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	けやき不動産鑑定事務所	815-0072	福岡市南区多賀2-4-10 野間カステリア705	092-408-7233
羽田 成利	大和不動産鑑定(株)北九州支社	802-0006	北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル7F	093-511-6931
波多江裕之	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-20 日之出天神ビル7F	092-712-9112
波多野宏和	(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
花田 宏治	合同会社花田不動産鑑定士事務所	808-0137	北九州市若松区ひびきの南2-16-15	093-555-9635
早坂 剛雄	新日本総合鑑定(株)	810-0041	福岡市中央区大名2-10-2 シャンボール大名B-201	092-741-0855
林田 光博	中央鑑定(株)北九州支社	806-0051	北九州市八幡西区東鳴水2-4-35	093-632-1662
原田 俊博	福岡立地研究所	811-3211	福津市有弥の里1-10-6	0940-35-8350
平 田 淳	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-0641
平塚万里子	平和総合コンサルタント(株)	839-0862	久留米市野中町914	0942-39-3311
廣原 浩一	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013	福岡市博多区博多駅東2-6-1 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
槇 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北九州支所	802-0006	北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル8F	093-531-6788
松崎 信夫	大東鑑定(株)	810-0073	福岡市中央区舞鶴2-4-30	092-714-3066
松崎 能久	大東鑑定(株)	810-0073	福岡市中央区舞鶴2-4-30	092-714-3066
松 田 徹	総和不動産鑑定(株)	810-0004	福岡市中央区渡辺通5-23-3 東急ドエルアルス天神901号	092-752-3721
松本 俊朗	(有)筑紫不動産鑑定事務所	818-0072	筑紫野市二日市中央5-3-16 第二丸明ビル2F	092-921-5825
松本 武洋	中央鑑定(株)	810-0073	福岡市中央区舞鶴1-2-33 ライオンズマンション天神201	092-715-0242
松本 忠人	国土総合研究所	812-0044	福岡市博多区千代2-10-1	092-522-6308
的野 泰浩	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-0641
宮 崎 浩	(株)紺碧	811-0103	糟屋郡新宮町花立花3-6-6	092-403-7014
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A1102	092-739-5512

会 員 名		勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先TEL
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A1102	092-739-5512
村上 知子	村上知子不動産鑑定事務所	802-0005	北九州市小倉北区堺町1-2-16 十八銀行第一生命共同ビル2F	093-967-0435
森 幸太郎	(有)北九州不動産鑑定	807-0833	北九州市八幡西区南鷹見町11-20-202	093-695-1225
諸岡 賢一	フジ総合補償鑑定(株)	830-0061	久留米市津福今町195-12	0942-38-0818
八 木 穆	(株)毎長補償鑑定	810-0002	福岡市中央区西中洲12-13 樋口ビル1F	092-751-2052
安木 徳男	(株)アプレイザル福岡	812-0011	福岡市博多区博多駅前4-14-20 ライオンズステーションプラザ博多201	092-481-1106
山内 英行	山内不動産鑑定士事務所	802-0014	北九州市小倉北区砂津1-3-18	093-541-0035
山内 浩幸	(有)アイ・アール不動産鑑定	814-0103	福岡市城南区鳥飼7-22-14	092-985-4975
山口 勝彦	(株)国際不動産鑑定所	812-0013	福岡市博多区博多駅東1-12-5 博多大島ビル403	092-483-3350
山崎 晃尚	山崎不動産鑑定事務所	810-0032	福岡市中央区輝国2-16-36	092-980-5338
山崎 健二	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
山下 耕一	(株)アセットプランニング	811-0215	福岡市東区高美台3-20-10	092-725-3276
山下 洋生	福岡不動産鑑定(株)	810-0004	福岡市中央区渡辺通2-1-82 電気ビル北館	092-771-8451
山田 元則	山田不動産鑑定事務所	819-0025	福岡市西区石丸3-42-3	092-884-0078
横 山 裕	(株)さくらビジネスパートナーズ	810-0041	福岡市中央区大名2-4-22 新日本ビル5F	092-737-8500
吉川 博貴	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001	福岡市中央区天神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 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



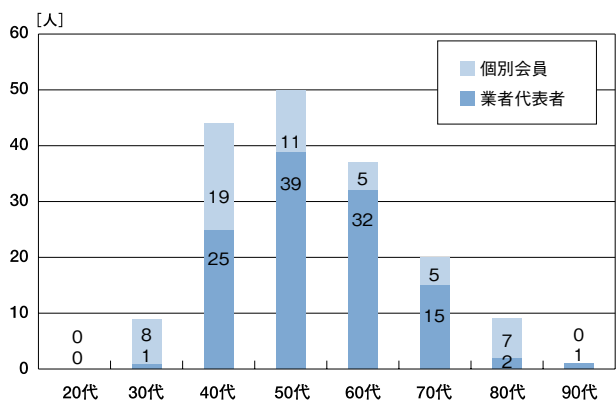
■会員の内訳

	人 数	構成比
業者の代表者	119	68.4%
鑑定士	54	31.0%
士補	1	0.6%
計	174	100.0%

■年齢別構成（資格者のみ）

年齢	人 数			構成比
	業者代表者	個別会員	合計	
20代	0	0	0	0.0%
30代	1	8	9	5.3%
40代	25	19	44	25.9%
50代	39	11	50	29.4%
60代	32	5	37	21.8%
70代	15	5	20	11.8%
80代	2	7	9	5.3%
90代	1	0	1	0.6%
計	115	55	170	100.0%
平均		57.2 歳		
最年少		31 歳		
最高齢		90 歳		

■全資格者の年齢別構成



編 集 後 記

■県内の全市町村の地価動向を発信しています。より多くの方に不動産鑑定士を身近に感じていただけるといいなと思います。そして、表紙も自慢です！
【大楠 由美子】

■広報委員会の皆さん、2年間お疲れ様でした。私は無料相談会を中心とした委員会活動でしたが、大した働きもできず申し訳ありませんでした。
【大塚 誠司】

■あまり役に立てませんでした。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】

■なかなかお力になれないことも多く申し訳ないですが、今回も無事発刊にこぎつけることができたのは、寄稿くださった皆様のおかげです。ありがとうございました。
【中村 光子】

■今号では地価の下落が続いていた北九州市の地価が反転上昇したことを報告できる記念号となりました。また、現広報委員会としての最終号です。大楠委員長をはじめ、委員の皆様、事務局の皆様、おつかれさまでした。
【波多野 宏和】

「不動産鑑定相談所」のご案内

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

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

福岡事務局

毎月第3金曜日／13時～16時

毎月第2金曜日12時までのご予約分を
当月お受けいたします。

電話／092-283-6255（9時～16時30分）

FAX／092-283-6256

福岡市博多区祇園町1-40三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



「能古島から」

撮影：恒川 恵一

ニコンF5、レンズ ニコン24～120ミリオート
全体をと思ったのですが、つなぎならと思いましたが、レンズの性格上、これが限度でした。

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか[No.40]
2017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＋波邊 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 40

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