

Number

42

2018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30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

そうだ！
不動産鑑定士に
聞いてみよう

不動産鑑定士がしている公的評価って
どんなものがあるの？
地価公示ってどんなふうに評価するの？

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

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

目次

ごあいさつ

副会長 杉 孝一

1

平成30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、
京都市刈田町・みやこ町、築上郡吉富町・築上町

不動産鑑定士 花田 宏治

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、小都市、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

16

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

18

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

20

■ 最近の地価動向

22

そうだ!
不動産鑑定士に聞いてみよう

■ 不動産鑑定士がしている公的評価ってどんなものがあるの？

■ 地価公示ってどんなふうに評価するの？

34

わがまちバンザイ

43 筑前町

36

44 水巻町

38

新規入会者の紹介

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

ごあいさつ



公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

副会長 杉 孝一

不動産鑑定士再考

「鑑定ふくおか」42号発行に当たりご挨拶申しあげます。

先日、ある不動産鑑定士の方と会食、いや飲み会をしていて非常に考えさせられることがありました。

彼が言うには、「この不動産鑑定士という職業は20年後、30年後にまだ存在しているでしょうか?」と。もうすぐ一歳になる子供に、将来「『おとうさん、不動産鑑定士だったんだよ』と話ができるだろうか?」と。この頃、ITによって将来なくなる職業でもかなり高い確率で消滅する仕事となっていたことからこの話は決して大げさなことではないと思います。そこで、彼は不動産鑑定士をなんとかアピールしたいのだと、宅建講義の先生をしようとか、いろんなことを考えられていて、感心しました。

そこで、公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会の末席にいる私が、批判を恐れず、我々不動産鑑定士について少し思いを綴ってみたいと思います。

まず、私が一番思うのは、我々の仕事は恐ろしいほど、責任重大な公共性の高い仕事をしているのだということです。いまさらわかりきったことを言うなと思われるでしょうが、私は遅ればせながら本当にこういう思いを深くしております。我々の仕事は地価公示を始めとして、相続税評価や固定資産税評価のベースとなる価格等、日本国民の財産そのものを評価しております。いわば日本のハード面における資産価値のかなりの部分を評価していると言っても過言ではないでしょう。これによって、国民のみなさまの財産に、ひいては生活に直接影響を与えています。これって、すごくないですか?ほんとに真剣に向き合わなければできない仕事です。こんな仕事が

なくなるはずがありません。但し、ちゃんとした仕事をしていればの話です。ITでとって変われる仕事にしてはいけないのだと思います。

確かにアピールも大事だとは思いますが、しっかりした仕事があってこそその話だと思います。裏付けのための資料の収集や取引事例の検証等、やれることはすべてやって、これしかないという判断をしているだろうか?不動産関連業者のマインドはどちらに向いているのだろうか?時間のせいにして手間を惜しんでないだろうか?これらはすべて私自身の自問自答です。

先日、数学者の岡潔とその細君のドラマがあっっていました。難しい理論の話をする岡に奥さんがそれって役に立つんですか?と聞きます。すると、岡は「わからん」とだけ答えます。高等で、崇高な数学は確かにいつ役立つかわからないのでしょうか。でも、我々の仕事は卑近です。敢えてこういう言い方をしました。卑近だからこそ、国民に直接的に影響を与えていきます。命をかけて数学という仕事に取り組んだ岡潔を見て、不動産鑑定士という自分の仕事に思いを馳せ、ふんどしを締めてかからんといかん、そう思った次第です。

随分と偉そうなことを言ってしまいましたが、こういう気持ちで業界全体のモチベーションを高めていければ、不動産鑑定士も自ずと道が開けて行くのではないのでしょうか。あくまで、私見ですが。

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

表紙の写真 井原山登山道にて

5月中旬、糸島市側から井原山へと向かった。登山道をしばらく上ると、山肌にピンク色の花々が姿を見せ始める。ツツジ科の落葉低木、コバノミツバツツジだ。山頂が近くにつれてピンク色のトンネルが続き、青空、若葉を駆け抜けた気持ちのいい春風が吹き抜けゆく。多くの人でにぎわう山頂からは、福岡市、能古島、志賀島が遠くに見えていた。

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

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

住
宅
地

①県全体の地価動向と要因

- 県平均は、H27年以降4年連続でプラスで、平均変動率は前年より上昇幅が0.7ポイント拡大した(H29年+1.1%→H30年+1.8%)。

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。住宅需要の回復が鮮明になったH25年以降は変動率もプラスに転じ、H30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(+3.5%)より上昇率が拡大して全体で+4.3%と6年連続の上昇となっている。
- 分譲地、マンション等の販売動向…建築費高騰の影響及び用地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・南区等を中心に引き続き堅調に推移。しかしながら、ここにきて個別のマンション販売動向をみてみれば濃淡も現れてきている。そんななかでも、デベロッパーはエリア及び供給を絞りながらも素地取得意欲は高く、供給が少ないこと等とも相俟って、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(▲0.5%→▲0.3%)：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おり、市全体では19年連続の下落となっている。かかる中、利便性高く良好な居住環境を有する住宅地では、需要は堅調に推移、上昇ポイントは昨年の29ポイントから41ポイントに拡大している。区別では戸畑区及び八幡西区が2年連続で上昇、小倉南区で下げ止まり、その他の区も下落幅の縮小傾向が認められる。
- 久留米市(+0.3%→+0.6%)：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、全体としては上昇幅は若干拡大となっており4年連続の上昇となった。
- 大牟田市(▲1.8%→▲1.4%)：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ものの20年連続の下落となった。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 筑後市、小郡市、筑紫野市、春日市、大野城市、太宰府市、古賀市、福津市、糸島市、筑紫郡那珂川町、糟屋郡宇美町、同篠栗町、同志免町、同須恵町、同新宮町、同久山町、同粕屋町、遠賀郡水巻町、朝倉郡筑前町の9市10町は、昨年に引き続き上昇基調で推移、何れも上昇幅が拡大している。そのうち、筑後市、遠賀郡水巻町を除けば何れも福岡都市圏のベッドタウンとして位置付けられている。
- 行橋市が19年ぶり(0.0%→+0.2%)、宗像市が21年ぶり(▲0.2%→+0.6%)、遠賀郡岡垣町が23年ぶり(▲0.2%→+0.4%)、同遠賀町が20年ぶり(▲0.9%→+0.4%)と、前記2市2町がそれぞれ上昇に転じた。何れも、福岡市又は北九州市への通勤圏内であり、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。住宅需要の回復基調が、福岡都市圏以外へも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顕著となっている。久留米市はH25年5月以降増加に転じている。

- 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等含む)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、その周辺部又は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。

商業地

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年から上昇に転じ、H30年は+3.9%と3年連続のプラス。上昇幅は1.2%拡大した(H29年+2.7%→H30年+3.9%)。

②県庁所在地の地価動向と要因

- 福岡市(+8.5%→+10.6%)：オフィス需要は一貫して改善傾向、賃料水準も上昇基調に反転している。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く、一時陰りも見えたインバウンド需要等も盛り返している。但し、ネット通販の台頭等とも相俟って、物販商業地の上昇率はやや頭打ちの状態となっている。一方、ホテル用地需要は依然強く、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+13.8%、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+12.3%、東区で+10.4%、南区で+8.5%等と、全区でプラス基調、上昇幅も拡大となっている。
- 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とも相俟って、H29年12月は3.07%（前年同月▲1.19%）となり、ほぼ空室が無い状況となっている。エリア及びグレード並びに耐震性等によって若干異なる動きとなっているが、募集賃料も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。かかる状況を背景に、オフィス商業地の需要が高まっている。
- 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。
- ここ1～2年はJリート等に組み込まれる等、ホテルそのものの取引のほか、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。また、オフィス用地関連も活発な動きが看取される。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- 北九州市(+0.4%→+0.6%)：昨年、H5年以来24年振りに上昇に反転し、H30年も+0.6%と2年連続で上昇した。上昇ポイントは昨年の31ポイントから38ポイントに拡大、区別では戸畑区+0.6%と3年連続、小倉北区+2.6%と2年連続、小倉南区及び八幡東区が昨年の下落から上昇に転じている。
- 久留米市(+0.9%→+1.7%)：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、総じてみれば昨年よりも上昇幅が拡大している。
- 大牟田市(▲2.5%→▲1.7%)：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、筑紫野市、春日市、大野城市、宗像市、太宰府市、古賀市、福津市、糟屋郡宇美町、同篠栗町、同志免町、同粕屋町、福岡都市圏を中心とした8市4町が上昇を示した。このうち、昨年の下落傾向から上昇に反転した市町は無いものの、宗像市及び福津市は何れも26年ぶりの上昇となっている(昨年は何れも0%)。

⑤その他

- 大規模店舗の進出・撤退等の状況及び商況…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)、六本松421(中央区六本松・H29/9開業)、ホークスタウン跡地マークイズ福岡もち(H30年秋の開業を目指す・店舗面積約48,000㎡)。
- 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H28/1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312回で3年連続日本一。1人当たりの消費額は低下傾向にあるものの消費総額ベースでは増加基調、全体に占める割合も高くなってきている。一方、高額品は売上鈍化、百貨店・空港型免税店は苦戦している。かかる中、福岡市のH27年客室稼働率は83.2%、観光庁による直近値でも82～88%台で推移、同時にホテルドットコムによるH28年宿泊料金調査での国内10都市地域の上昇率は1位となっている。ホテルの新規進出が活発で、判明分だけでもH30年頃までに客室ベースで3,500室程度は増える予定。

工業地	①県全体の地価動向と要因
	・H29年に24年振りにプラスとなり、H30年は+1.9%と2年連続のプラス。上昇幅は1.1%拡大した(H29年+0.8%→H30年+1.9%)。
	②県庁所在地の地価動向と要因
	・福岡市(+3.6%→+5.0%)：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の混在地域においては、用途の多様性から他の需要者との競合により地価上昇となっている。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因
	・北九州市(▲0.7%→▲0.2%)：北米向輸出を中心に自動車産業は堅調、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、供給数も多く、全体でみれば力強い回復基調は看取できない。
	・大牟田市(▲1.0%→▲0.5%)：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(▲0.3%→+0.4%)：久留米IC周辺の流通業務地を中心に需要は堅調に推移している。
	・京都郡苅田町(+0.8%→+1.0%)：自動車関連が好調で需要も堅調に推移、2年連続で上昇している。

※期の前半と後半の市況の変化(用途毎)及びその要因

地域ごと或いは用途ごとに傾向が若干異なるが、総じて期の前半と期の後半に大きな違いは無い。但し、昨年比で上昇幅が拡大しているようなエリアにおいては、僅かながらも期の後半の方が上昇の度合いが高かったものと思料する。直近1年間を振り返ると、昨年初めころ、金融機関の不動産向け融資に対して金融庁等が懸念を表明したあたりから、金融機関の姿勢に変化が見られるようになり、特に賃貸マンション等の賃貸収益物件については、市場においても利回り等に対して厳しい目線が注がれるようになっていいる。即ち、初期投資額が低く且つ一定の利回りが得られる、先駆して地価が上昇したエリアの外側に対して投資が向かっている状況が看取される。また、昨秋には総選挙があったため、政府の施策等に対して変化があるかもしれないという様子見の状況も見受けられた。

※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）。福岡市長は、JR博多駅とWF地区等をロープウェイで結ぶ「福岡スカイウェイ構想」の検討に意欲的。
- スペースワールド、H29年12月末で閉園。新日鉄住金はイオンモールに土地を貸与する方針を北九州市と福岡県に伝える。イオンはアウトレットモールやレジャー施設等の複合商業施設を

計画。閉園から4～5年後の開業を目指すとみられ、西日本最大級となる見込み。

- 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は、H28年の陥没事故の影響によりH32年度開業予定が最大2年程度遅れる見通しとなった。
- 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事業が完了した。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7%程度が圧縮されることとなる。また、H28年1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。H29年度になってからは、①同プロジェクト第1弾となる天神ビジネスセンターの概要が判明。地上16階地下2階、2020年度の完成を目指す。②旧大名小跡地の建築物高さの上限が約115mに緩和、③明治通り地区とWF地区の一部で高さ制限が緩和、明治通り沿いでは76mから最大115mに緩和され26階建相当のビルも建設可能に

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	H29 変動率	H30 変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.1%	+1.8%	384	81	173	638
福岡市	+3.5%	+4.3%	190	4	2	196
北九州市	▲0.5%	▲0.3%	41	34	69	144
久留米市	+0.3%	+0.6%	19	7	11	37
大牟田市	▲1.8%	▲1.4%	0	3	19	22
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			341	74	212	627

(2) 商業地

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+2.7%	+3.9%	153	23	72	248
福岡市	+8.5%	+10.6%	84	1	0	85
北九州市	+0.4%	+0.6%	38	11	25	74
久留米市	+0.9%	+1.7%	9	3	2	14
大牟田市	▲2.5%	▲1.7%	0	2	6	8
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			133	26	77	236

(3) 工業地

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.8%	+1.9%	21	12	7	40
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			16	4	18	38

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	698,000	+7.4% (+7.4%)	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	8,720,000	+11.1% (+12.5%)	低金利を受けて都心部の収益用不動産の需要は高い。店舗売上高はやや軟調である。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 福岡東－42	福岡市東区千早4丁目2872番外	177,000	+12.0% (－)	マンションデベロッパー需要が牽引役。中心部での地価高騰により相対的な割安感が現出している。
	商業地 博多5－6	福岡市博多区博多駅前2丁目172番外	2,590,000	+19.4% (+26.2%)	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 八幡東－7	北九州市八幡東区藤見町10番83	25,300	▲4.2% (▲4.0%)	高台傾斜地の既存住宅地であり、需要は弱含み、依然として割高感が残っている。
	商業地 田川5－1	田川市伊田町2909番1	28,100	▲4.1% (▲4.6%)	陳腐化が顕著なアーケード商店街、地域経済の衰退、商圏人口減少等により、需要は弱含み

●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	698,000	+7.4% (+7.4%)	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	8,720,000	+11.1% (+12.5%)	低金利を受けて都心部の収益用不動産の需要は高い。店舗売上高はやや軟調である。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 福岡東－42	福岡市東区千早4丁目2872番外	177,000	+12.0% (－)	マンションデベロッパー需要が牽引役。中心部での地価高騰により相対的な割安感が現出している。
	商業地 博多5－6	福岡市博多区博多駅前2丁目172番外	2,590,000	+19.4% (+26.2%)	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	99,600	+1.9% (+1.0%)	住宅地として人気の高い戸畑区の中高級住宅で、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	572,000	+3.1% (+2.0%)	域外からの需要とも相俟って、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－25	北九州市八幡西区折尾4丁目1338番12外	61,100	+3.7% (+2.4%)	居住環境が良好な住宅地であるほか、再整備が進展するJR折尾駅に近く、利便性の向上が認められる。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	113,000	+5.6% (+5.9%)	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、地価は上昇基調を辿っている。

※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、 京都郡荊田町・みやこ町、築上郡吉富町・築上町	不動産鑑定士 花田 宏治
--	---------------------

住宅地のうち北九州市内では人口減・高齢化の進行を背景に暮らし易さに関しての明暗が顕著となり、街路条件・交通接近条件・地勢等の環境条件が劣る地点について地価下落が目立つ結果となった。北九州市以外の地域では人口減の影響から土地区画整理事業により環境が大きく変わった地域を除くと引続き下落基調の推移となった。

商業地のうち北九州市内では中心市街地の取引件数は減少し、外縁部の幹線道路沿いを中心に用途転用をも視野に入れ好立地・高容積率に着目した高値の取引がみられ、外縁部の地点での上昇が特徴的となった。またJR小倉駅南口東地区再開発事業への期待感から同事業地区周辺にて高値の取引事例がみられる。北九州市以外の地域では、消費人口の減少、経営者の高齢化と後継者不足等により疲弊しており、行橋市を除く地域では引続き下落基調の推移となった。

工業地については自動車関連産業が製造部門を牽引し、また港湾施設の稼働率が向上した結果を受け、地価水準は総じて回復基調となった。

各市市区町のトピックスは以下のとおりである。
(人口・世帯数は各年10月1日現在、高齢化率は平成29年10月1日現在の数値)

北九州市門司区

◎人口／ 97,293 人・対前年比▲1.2%・6年間▲6.0%

◎高齢化率(65歳以上) 36.6%

【主な出来事】

- 公共施設マネジメント「モデルプロジェクト再配置計画(大里地域)」を公表
- 丸和門司店本店がゆめマート門司店としてリニューアルオープン(H29/4)
- 新門司の産業用地「マリナクロス新門司」の分譲は1区画を残すのみとなり好評
- 伊川小学校の閉校決定

【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：20、平均価格：48,500円/㎡、
平均変動率：▲0.9%（前年▲1.0%）
上昇地点数：1、横這い地点数：5
下落地点数：14

〈商業地〉調査地点数：11、平均価格：105,000円/㎡、
平均変動率：▲0.1%（前年▲0.1%）

上昇地点数：3、横這い地点数：6
下落地点数：2
〈工業地〉調査地点数：5、平均価格：24,800円/㎡
平均変動率：▲0.3%（前年▲1.0%）
上昇地点数：無し、横這い地点数：3
下落地点数：2

北九州市小倉北区

◎人口／ 181,921 人・対前年比+0.2%・6年間▲0.1%

◎高齢化率(65歳以上) 28.5%

【主な出来事】

- JR小倉駅北口に「ミクニワールドスタジアム北九州」オープン(H29/3)
- JR小倉駅南口西地区にテナントビル「KD Bulding」オープン
- JR小倉駅南口東地区再開発ビルH31/5完成予定
- 魚町アーケード内にウオマチヒカリテラス、いきなりステーキ小倉魚町店、餃子のたっちゃん銀天街店、PABLO小倉京町店が展開
- 西日本銀行小倉支店跡地に西日本FH北九州ビル開業

【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：20、平均価格：65,300円/㎡、
平均変動率：▲0.3%（前年▲0.5%）
上昇地点数：2、横這い地点数：7
下落地点数：11

〈商業地〉調査地点数：19、平均価格：229,000円/㎡、
平均変動率：＋2.6%（前年＋2.9%）
全地点で上昇

〈工業地〉調査地点数：2、平均価格：38,200円/㎡
平均変動率：＋0.3%（前年0.0%）
上昇地点数：1、横這い地点数：1
下落地点は無し

北九州市小倉南区

◎人口／ 211,089 人・対前年比▲0.4%・6年間▲1.7%

◎高齢化率(65歳以上) 29.2%

【主な出来事】

- 古着屋「西海岸小倉南店」跡地に「セブンイレブン小倉にれの木坂店」オープン(H29/11)
- イオン徳力店閉店(H29/8)後の跡地に「仮称：守恒S.C」

【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：27、平均価格：53,200円/㎡、
平均変動率：0.0%（前年▲0.5%）
上昇地点数：9、横這い地点数：7
下落地点数：11

〈商業地〉調査地点数：7、平均価格：84,700円/㎡
平均変動率：＋0.1%（前年▲0.1%）
上昇地点数：3、横這い地点数：3
下落地点数：1

行橋市

◎人口／ 71,120 人・対前年比+0.8%・6年間+0.7%

◎高齢化率(65歳以上) 29.2%

【主な出来事】

- コメダ珈琲店福岡行橋店オープン(H29/11)
- トライアル行橋上津熊店オープン(H30/1)

【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：5、平均価格：33,700円/㎡
平均変動率：＋0.2%（前年0.0%）
上昇地点数：4、横這い地点は無し
下落地点数：1

〈商業地〉調査地点数：2、平均価格：67,200円/㎡
平均変動率：＋0.5%（前年＋0.4%）
上昇地点数：2、横這い及び下落地点は無し

豊前市

◎人口／ 25,384 人・対前年比▲1.3%・6年間▲5.7%

◎高齢化率(65歳以上) 36.1%

【主な出来事】

- 豊前市宇島地先工業団地内の松本工業(株)が隣接する16,528㎡の用地を取得、工場拡張に伴う地域雇用創生へ期待が高まる(H29/6)

【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：3、平均価格：20,900円/㎡
平均変動率：▲0.4%（前年▲0.4%）
上昇地点は無し、横這い地点数：1
下落地点数：2

〈商業地〉調査地点数：2、平均価格：38,300円/㎡
平均変動率：▲1.6%（前年▲1.8%）
上昇地点は無し、下落地点数：1
新設地点数：1

荊田町

◎人口／ 35,914 人・対前年比+1.0%・6年間▲0.6%

◎高齢化率(65歳以上) 24.0%

【主な出来事】

- サンパーク荊田駅前レジデンス(H28/8竣工)は販売初月

- にほぼ半数が成約、H29/7に完売
- 県道「須磨園南原曽根線」沿線の大字南原にドラックコスモス南原店(仮称)オープン予定(H30/1)
 - 東プレ(株)の新工場(H31/1稼働開始予定)
 - 新松山臨海工業団地内にユニ・チャームプロダクツ(株)が新工場建設予定(H30年夏)

【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：7、平均価格：38,200円/㎡
平均変動率：▲0.1%（前年0.0%）
上昇地点数：2、横這い地点数：2
下落地点数：3

〈商業地〉調査地点数：2、平均価格：53,300円/㎡
平均変動率：▲0.2%（前年▲0.6%）
上昇地点数：1、横這い地点は無し
下落地点数：1

〈工業地〉調査地点数：3、平均価格：16,800円/㎡
平均変動率：＋1.0%（前年＋0.8%）
全地点で上昇

みやこ町

◎人口／ 19,501 人・対前年比▲1.9%・6年間▲8.2%

◎高齢化率(65歳以上) 40.1%

【主な出来事】

- 町が開発分譲した国作団地はH29夏に完売
- 犀川駅付近にて町が新たに開発分譲を計画している7区画についてはH29年度中の販売開始予定
- みやこ町空家バンクの設置

【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：2、平均価格：11,200円/㎡
平均変動率：▲1.0%（前年▲1.0%）
全地点で下落

〈商業地〉調査地点数：1、平均価格：17,300円/㎡
平均変動率：▲1.1%（前年▲1.7%）

吉富町

◎人口／ 6,878 人・対前年比+1.0%・6年間▲4.6%

◎高齢化率(65歳以上) 30.6%

【主な出来事】

- 空家・空地バンク制度や定住化促進制度、新婚世帯への住居費等の補助金支給制度等、人口減に関する行政の取組が行われている

【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：2、平均価格：16,800円/㎡
平均変動率：▲0.6%（前年▲0.6%）
全地点で下落

〈商業地〉調査地点数：1、平均価格：22,400円/㎡
平均変動率：▲0.4%（前年0.0%）

築上町

◎人口／ 17,965 人・対前年比▲1.9%・6年間▲7.1%

◎高齢化率(65歳以上) 36.0%

【主な出来事】

- ファミリーレストランチェーン「ジョイフル」の福岡センターが建設中

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29年10月1日現在の数値

北九州市若松区

人 口：81,482人 対前年比▲0.1% 5年間▲3.0%

世帯数：33,797戸 対前年比▲0.1% 5年間±0.0%

高齢化率(65歳以上) 31.5%（前年29.3%）

【主な出来事】

- ひびきの地区の「フォレオひびきの」（平成30年4月下旬開業予定）。
- グッディひびきの店が平成30年3月下旬に開業予定。
- ひびきコンテナターミナルのクルーズ船寄港数25回。（平成29年4月～平成30年1月末までの統計）。
- ひびきウインドエナジー株式会社と北九州市は、「響灘洋上風力発電施設の設置・運営事業」に関する基本的な事項をとりまとめた協定を締結(平成30年1月)。
- 若松区を含め北九州市では、平成29年4月に、北九州市立地適正化計画が制度化された。

今回の地価公示では、住宅地全17地点のうち、3地点が横ばい、他の14地点で下落。商業地は全7地点で下落、工業地は全5地点のうち、1地点が横ばい、残り4地点が下落となった。

北九州市戸畑区

人 口：58,247人 対前年比▲0.9% 5年間▲2.8%

世帯数：27,845戸 対前年比▲0.2% 5年間＋0.2%

高齢化率(65歳以上) 30.8%（前年29.6%）

【主な出来事】

- マルショク天籟寺店が建替のため、平成29年8月末で閉店。
- ハローワークがあった跡地(牧山1丁目)で、マンションの建築計画が進行中。
- 中本町のパチンコ店跡地に、賃貸ビルの建築計画が進行中。
- 中原東1丁目付近で、地上10階建の賃貸マンションの建築計画が進行中。

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2地点、下落が1地点。商業地は全7

- 築上町空き家バンク事業開始

【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：2、平均価格：16,900円/㎡

平均変動率：▲1.3%（前年▲1.3%）

全地点で下落

地点のうち4地点で上昇、横ばいが1地点、下落が2地点、工業地は全2地点ともは横ばいとなった。

北九州市八幡東区

人 口：67,024人 対前年比▲1.4% 5年間▲5.2%

世帯数：31,040戸 対前年比▲0.7% 5年間▲3.8%

高齢化率(65歳以上) 35.6%（前年33.6%）

【主な出来事】

- スペースワールドが平成29年12月末で閉園。イオンモール株式会社が跡地の開発計画を発表した(平成30年2月)。
- サンキュードラッグ大蔵店が平成29年8月末で閉店。
- 児童文化科学館を東田地区に移転し、建替を決定(平成30年2月)。
- 中央2丁目、西本町4丁目でマンション建設計画が進行中。

今回の地価公示では、住宅地全15地点のうち3地点で上昇、横ばいは3地点、下落は9地点。商業地は全6地点のうち3地点が上昇し、残りの3地点は下落となった。

北九州市八幡西区

人 口：253,590人 対前年比▲0.5% 5年間▲1.4%

世帯数：111,331戸 対前年比＋0.4% 5年間＋1.6%

高齢化率(65歳以上) 28.8%（前年26.7%）

【主な出来事】

- ハローデイ本城店が平成29年8月開店。
- サンリブ木屋瀬店が平成29年9月、リニューアルオープン。
- ドラッグモリ陣山店が平成29年12月、開店。
- ゆめマート永犬丸店が平成30年5月頃、開店予定。
- ドラッグコスモス八幡萩原店が平成30年6月頃、開店予定。
- 平成29年5月に閉店したゆめマート相生店の跡地に、ダイレックスの出店計画(平成30年9月開店予定)を北九州市に提出。
- JR陣原駅近くで、賃貸マンションの建設計画(2棟)が進行中。

今回の地価公示では、住宅地全38地点のうち22地点

で上昇、7地点が横ばい、残り9地点は下落。商業地は全18地点のうち、6地点が上昇に転じ、1地点が横ばいで、11地点は下落。工業地1地点は横ばい。

直方市

人 口：56,502人 対前年比▲0.4% 5年間▲1.5%

世帯数：23,447戸 対前年比＋0.5% 5年間＋2.0%

高齢化率(65歳以上) 32.9%（前年30.3%）

【主な出来事】

- 株式会社ニトリが直方市下境に「(仮称)ニトリ直方店」の出店を計画。平成30年8月開店予定。
- 平成30年2月、田川直方バイパス沿いにビジョンメガネ直方店が開店した。
- 上頓野産業団地C用地に、建築用外装材製造・販売を行う株式会社平島(本社：熊本)が工場を新設することが決定した。操業開始予定は、平成31年2月頃。

今回の地価公示では、住宅地全4地点、商業地全3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：47,833人 対前年比▲0.8% 5年間▲4.2%

世帯数：21,154戸 対前年比＋0.2% 5年間▲0.8%

高齢化率(65歳以上) 33.2%（前年30.7%）

【主な出来事】

- 旧猪位金小校舎を利用した多機能型交流施設「いいかねPalette(パレット)」が完成した(平成29年4月)。
- 田川市石炭・歴史博物館が大規模な改修工事を実施し、リニューアルオープンした(平成29年4月)。

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】

◎香椎駅周辺土地区画整理地区内の市有地売却、全47画地のうち、26年度2画地、27年度3画地、28年度3画地、29年度1画地が売却。「駅に近い物件を中心に高値で売却されている。

◎西鉄貝塚線西鉄香椎駅(香椎駅周辺土地区画整理事業地区内)の駅前広場が整備完了し、今年8月26日からバス乗り入れ開始。同地区内のJR香椎駅の駅前広場も現在整備中。

◎福岡輝栄会病院は、香椎参道から千早駅近く(香椎副都心土地区画整備事業地内)に移転予定で現在建設中。

- 田川伊田駅周辺地区で、地方都市リノベーション事業が行われている(計画期間：平成26～30年度)。

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：41,012人 対前年比▲0.8% 5年間▲5.5%

世帯数：17,510戸 対前年比＋0.4% 5年間▲2.6%

高齢化率(65歳以上) 36.5%（前年34.1%）

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、4地点が横ばいに、残りの3地点及び商業地1地点、工業地1地点は下落した。

田川郡添田町

人 口：9,584人 対前年比▲2.2% 5年間▲8.9%

世帯数：3,962戸 対前年比▲1.2% 5年間▲6.2%

高齢化率(65歳以上) 41.0%（前年37.5%）

【主な出来事】

- 平成29年3月議会で、朝日ヶ丘団地の建設着工を決定（平成37年度完成予定）。

今回の地価公示では、住宅地全2地点が昨年と同様な下落率で下落した。

田川郡川崎町

人 口：16,076人 対前年比▲2.3% 5年間▲8.6%

世帯数：7,164戸 対前年比▲1.4% 5年間▲4.7%

高齢化率(65歳以上) 36.2%（前年31.6%）

今回の地価公示では、住宅地全2地点ともに下落した。

敷地5421.53㎡、延床10449.42㎡、7階建、立体駐車場も整備。病床数259、外来診察室20、2018年完成予定。

◎アイランドシティの新施設。「照葉スパリゾート」の北側、総合体育館の西側の7.5ヘクタールで、商業施設の「(仮称)ぐりんモール」、宿泊施設(地上14階建て約400室)、駐車場(一般1000台、バス20台)の商業・宿泊の複合施設を計画。照葉のまちのコンセプトに合わせ、商業施設はオープンモール形式とし、憩いの場として利用可能な商業施設を目指し、平成31年度の開業を予定。総事業費約203億円。

◎福岡高速6号線が着工。香椎浜ランプ付近とアイランドシティの約2.5kmを結ぶ自動車専用道路。東部地域の交

通混雑緩和と港湾物流の増加、新青果市場開場などに伴う交通需要に対応。建設費292億円、工期～平成32年度。

◎照葉小学校の児童数が大幅に増加している事から、アイランドシティに小学校が新設される。市立照葉小・中学校の北側に隣接し、2017年10月から工事を開始し、2019年4月に開校

◎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年度的全線開通を予定されている。

◎ジョーンズラングラサルが、アイランドシティ・センター地区開発における複合施設（商業施設、ホテルを含む）の運営業務を受託。ホテルは14階建400室を計画。事業費203億。

◎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。

◎「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。

◎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。

◎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。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：41 地点
平均変動率：H29年 2.0％ ⇒ H30年 3.2％
〈商業地〉地点数：7 地点
平均変動率：H29年 6.2％ ⇒ H30年 10.4％
〈工業地〉地点数：7 地点
平均変動率：H29年 3.3％ ⇒ H30年 5.4％

宗像市

【主なトピックス】

◎「『神宿る島』宗像・沖ノ島と関連遺産群」が、世界遺産一覧表への登録が決定（沖ノ島（宗像大社沖津宮）、小屋島、宗像大社沖津宮遥拝所等）。

◎人口は9.6万人で、近年増加。高齢化率約27.9%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：H29年 ▲0.2％ ⇒ H30年 0.6％
〈商業地〉地点数：1 地点
平均変動率：H29年 0.0％ ⇒ H30年 1.6％

古賀市

【主なトピックス】

◎古賀市筵内の大規模未利用地（28.2ha）の玄望園土地区画整理準備組合が工場団地の設計・造成・企業誘致等の合意書を交わした。自動車・流通関連の企業を誘致する工業団地として2019年度の造成完了を目指す。

◎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、西鉄が先行して建設に着手（コットンヒルズ千鳥駅近い森）し分譲中。商業地は、ハローディーが入居する商業施設を整備予定。

◎平成29年2月、舞の里3丁目（イオンスーパー古賀店跡地）にビッグモーターオープン、10月にケーズデンキ古賀店オープン。

◎古賀市とUR都市機構が平成29年6月にJR古賀駅周辺のまちづくりを協働で進める基本協定を締結。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：8 地点
平均変動率：H29年 0.9％ ⇒ H30年 1.6％
〈商業地〉地点数：2 地点
平均変動率：H29年 1.0％ ⇒ H30年 1.4％

福津市

【主なトピックス】

◎「『神宿る島』宗像・沖ノ島と関連遺産群」が、世界遺産一覧表への登録が決定（福津市北部の勝浦・奴山に所在する新原・奴山古墳群）

◎旧津屋崎庁舎における本庁機能は福岡庁舎へ統合し、福津市複合文化センター（カメラアステージ、図書館・歴史資料館・カフェ）として2017年7月にオープンした。また、3階の旧議場を活用し、ベネッセコーポレーションの子会社が「コールセンター」が進出（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し、全区画が分譲中。第1工区の造成工

事が平成29年8月、第2工区は同11月に完成。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：8 地点
平均変動率：H29年 0.9％ ⇒ H30年 1.7％
〈商業地〉地点数：1 地点
平均変動率：H29年 0.0％ ⇒ H30年 1.1％

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中。第1、2期が分譲中で大半が成約している。戦略的な価格の設定で、子育て支援金等が存する。

◎磯光工業団地で、自動車関連企業の工場進出が続いており、1.4haのみとなり、新規進出の企業の受け皿となる土地が不足している。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：2 地点
平均変動率：H29年 ▲1.1％ ⇒ H30年 ▲0.7％
〈商業地〉地点数：1 地点
平均変動率：H29年 ▲1.1％ ⇒ H30年 ▲0.8％

新宮町

【主なトピックス】

◎原上・国道3号沿道地区において、市街化区域に編入し、用途地域（第一種住居地域）と地区計画を設定。

◎新宮東中学校（仮称）が新宮町三代の国道3号線東側で新設され、東側に隣接する土地には約6haでは、防災活動拠点となる新宮ふれあいの丘公園を整備予定。工事は平成29年に着工し、同31年1月の完成を予定。新中学校は同年4月の開校予定。

◎新宮町議会の地域振興及び地域活性化特別委員会、九州自動車道のスマートインターチェンジ設置に向けた調査費などの予算措置を申し入れ。

◎県道筑紫野古賀線の立花口～的野間の2.2kmが、平成29年3月に2車線で供用開始。29年度中に4車線の開通を目指す。

◎九州1号店として福岡県新宮町に「カインズ福岡新宮店」が昨年開業。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。

◎ムロオ福岡支店の新宮物流ターミナルが、立花口（県道筑紫野古賀線東側、寺浦地区）で平成29年4月に業務開始。敷地68千㎡、延床面積32千㎡。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：7 地点
平均変動率：H29年 4.0％ ⇒ H30年 4.5％

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）が開通し、建物建設が進んでいる。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：3 地点
平均変動率：H29年 0.4％ ⇒ H30年 0.5％

粕屋町

【主なトピックス】

◎JR福北ゆたか線・長者原駅（福岡県粕屋町）と、福岡市営地下鉄空港線・福岡空港駅（福岡市博多区）の接続を目指す民間の促進協議会が19日、粕屋町で発足。

◎人口は4.7万人で、+11%（6年間）で大幅な増加。高齢化率約17.4%で福岡県の平均より相当低い。

◎JR酒殿駅周辺において、人口増加の受け皿となる新市街地を整備するため、土地区画整理事業による計画的市街地開発の見通しが立っている区域について、市街化区域に編入。

◎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：H29年 2.5％ ⇒ H30年 5.2％
〈商業地〉地点数：1 地点
平均変動率：H29年 3.5％ ⇒ H30年 7.0％
〈工業地〉地点数：1 地点
平均変動率：H29年 0.9％ ⇒ H30年 4.4％

芦屋町

【主なトピックス】

◎人口は1.3万人で、▲7.1%（6年間）で大幅な減少。高齢化率約30.7%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：H29年 ▲0.8% ⇒ H30年 ▲0.4 %

〈商業地〉地点数：1 地点

平均変動率：H29年 ▲1.7% ⇒ H30年 ▲1.2 %

水巻町

【主なトピックス】

◎人口は2.8万人で、▲3.1%（5年間）で減少。高齢化率約31.7%で福岡県の平均より高い。

◎八幡西区との行政区近くの商業施設「グランモール水巻」は、最盛期に80以上あったテナントが、核テナントの「ラ・ムー」のみ。

◎イオン水巻店が2018年3月末に閉店。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：2 地点

平均変動率：H29年 0.3% ⇒ H30年 0.6%

〈商業地〉地点数：1 地点

平均変動率：H29年 ▲1.0% ⇒ H30年 ▲0.8%

岡垣町

【主なトピックス】

◎人口は3.1万人で、▲2.5%（6年間）で減少。高齢化率約32.7%で福岡県の平均より高い。

◎JR海老津駅南地区で93区画の宅地（せせらぎの郷・海老津）が、2018年から分譲。宅地はJR海老津駅南地区の開発の一環で整備され、駅前広場や道路も新設される。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：2 地点

平均変動率：H29年 ▲0.2% ⇒ H30年 +0.4%

〈商業地〉地点数：1 地点

平均変動率：H29年 ▲0.8% ⇒ H30年 0.0%

遠賀町

【主なトピックス】

◎人口は1.8万人で、▲2.1%（6年間）で減少。高齢化率約32.6%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：H29年 ▲0.9% ⇒ H30年 +0.4%

〈商業地〉地点数：1 地点

平均変動率：H29年 0.0 % ⇒ H30年 0.0 %

小竹町

【主なトピックス】

◎人口は7.6千人で、▲10.9%（6年間）で大幅減少。高齢化率約39.7%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

H29年 ▲0.9%⇒ H30年 ▲0.9%

〈商業地〉地点数：1 地点

H29年 ▲1.0%⇒ H30年 ▲0.5%

鞍手町

【主なトピックス】

◎人口は1.5万人で、▲7.6%（6年間）で大幅減少。高齢化率約36.6%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

H29年 ▲1.0%⇒ H30年 ▲0.7%

〈商業地〉地点数：1 地点

H29年 ▲1.1%⇒ H30年 ▲1.1%

【商業地の状況】

博多駅と天神界隈の両都心部を中心に、地価上昇幅が拡大している。但し、都心一等地或いは先駆して地価上昇が見受けられた地点等の一部に関しては上昇率の鈍化も認められる。福岡市都心部では、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ほか、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おり、新たな需要が喚起されている。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。福岡市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需要は弱含みであり、調整局面で推移している。

【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、H30 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8～18%に対し、博多区の上位3地点(駅前2p・駅東1p)の上昇率は何れも19%台と、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100：58.0まで縮まってきている。更に、H30 公示では比較検討可能な博多駅界隈の9地点(駅前4p・駅東2p・駅南3p)のうちリーマンショック前のH20 公示価格を超えたのが8地点に対して、天神

界隈の8地点(天神3p、大名3p、舞鶴2p)では2地点にとどまっている。かかる傾向はH24年頃から続いており、要因としては、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。

【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。

【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	H28年	H29年	H30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	6,980,000	7,850,000	8,720,000
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	3,530,000	4,250,000	5,060,000
天神を100とした価格比	(64.9)	(44.0)	(38.4)	(34.0)	(38.1)	(37.0)	(50.6)	(54.1)	(58.0)

(※H3年公示の最高価格地、天神界隈は旧岩田屋別館、博多駅界隈は九動博多ビル。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】

公示地	博多5―1	博多5―2	博多5―3	博多5―6	博多5―9	博多5―11	中央5―1	中央5―5	中央5―9	中央5―10	中央5―12	中央5―20
H20年 公示	3,010,000	2,420,000	905,000	1,710,000	620,000	478,000	5,100,000	1,440,000	7,900,000	1,880,000	2,590,000	935,000
H30年 公示	5,060000	3,610,000	1,400,000	2,590,000	752,000	631,000	5,150,000	1,160,000	8,720,000	1,580,000	2,330,000	873,000
格差率	(168.1)	(149.2)	(154.7)	(151.5)	(121.3)	(132.0)	(101.0)	(80.6)	(110.4)	(84.0)	(90.0)	(93.4)

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、昨年上昇を示した市区は何れも上昇率が拡大若しくは昨年並み、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、中央区、筑前町は全地点で上昇。小郡市は上昇と横ばい地点が混在。筑紫野市は上昇、横ばい、下落が混在。朝倉市は全地点で横ばい。飯塚市、大刀洗町は横ばいと下落地点が混在している。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のほか、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。

福岡市博多区・中央区

- 三鬼商事のH29年12月末時点の福岡市中心部オフィス空室率3.07%。前年同月比1.19ポイント改善、年末時点では1992年12月の2.52%に次ぐ水準まで低下。賃料は前年同月比+2.3%の9,480円、6ヶ月連続の上昇。
- H28年度のJR博多シティの売上高、前年度比+2.5%の1061億円と開業以来5年連続で過去最高を更新。昨年4月に開業したJRJP博多ビルの売上高も加算されたものであるが、同ビルを除いた売上高も同+0.2%の1037億円。主要4施設の年間入館者数合計は同+4.5%の7055万人。
- KITTE博多ビルが4月で開業1周年。全館の3月末までの来館者数は約1390万人で当初想定1千万人を4割近く上回る。売上高も160億円弱で想定よりも10億円近く多い。
- 駅前4丁目のURが整備するバスターミナルの概要判明。クルーズ船客用貸切バスや高速乗合バスの乗降拠点を集約化、H30年8月完成予定、2018年度中利用開始予定。隣接の深見ビルは、UR住宅の住民の移転が完了する今年10月以降、深見興産が商業オフィスの複合ビルに建替え、2020年以内に完成する計画。また、市では2階部分と博多駅をつなぐ歩行者デッキを2020年度使用開始予定で整備。
- 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年春完成予定。その他、市のハイクオリティ制度認を活用して都ホテルが建替計画の概要を発表。
- 旧チサンホテル跡地でのJR九州の複合ビル概要判明。地上14階地下1階、1～2階に商業施設、3階にオフィス、4～14階に中核施設としてハイグレードホテル(238室、半数以上を30㎡超)、2019年秋までの開業を目指す。
- 地下鉄七隈線延伸計画、2020年度開業予定。H28年に地下鉄工事に伴う大規模な陥没事故が発生、福岡市は地下鉄七隈線延伸区間開業が最長2年延期と表明。
- 福岡市、はかた駅前通りを、にぎわい創出のため、2020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。
- クルーズ船客向利便施設がH29年12月開業。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。また、2020年以降見通しで、中央ふ頭西側にある国際ターミナルを東側に移し高速船やフェリー等の岸壁にし、ふ頭西側はクルーズ船の専用岸壁に。国交省が発表したH29年外国クルーズ船の博多港への寄港回数は309(速報値)回で4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。また、福岡市では、WF地区と博多駅を結ぶ新たな交通システムに向けて、有識者研究会を設置、H30年7月をめどに研究結果をまとめる予定。H28年度の国際会議の開催数は8年連続全国2位の383件。
- 福岡市、青果市場跡地の事業者公募手続き開始。H30年7月に事業予定者を決定。最低売却価格118億円。
- 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、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、福岡空港のヘリポートを、H31年度に奈多に移転。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。
- 福岡空港民営化に5つの企業連合が応札。昨年9月に3つ以内に絞り、本年5月に運営事業体を決定。
- 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2021年度予定。
- 福岡都市高、トンネル方式で空港延伸。2025年3月末予定の滑走路増設と同時期の供用開始を目指す。
- 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。H29年には航空法に基づく建物の高さ制限を、76mから最大115mに緩和され26階建相当のビルも建設可能に。。
- 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。
- 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2020年完成目指して整備中。JR九州分のうち、西街区に分譲マンションはH29年春完成、東街区の青少年科学館等が入居

- する地上13階地下1階六本松421(延床37,000㎡)は、H29年10月に全館開業。年間360万人の来館を目指す。
- 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。
- 旧大名小跡地、H30年3月に優先交渉権者が決定、同年9月頃事業者と契約締結、2019年4月頃事業者が再開発に着手、2021年頃開業予定。借地料の最低価格を年約5億円に設定、貸付期間は50～70年で事業者が提案。導入が望ましい機能として高級ホテルや大規模オフィス、保育施設等を盛り込む。
- 24時間営業、売場面積約2,000㎡のドンキ・ホーテ福岡天神本店がH29年11月オープン。福岡パルコ新館5階全フロア約1,000㎡に、シェアオフィス「ザ・カンパニー」がH29年12月オープン。
- 三菱地所、ホークスタウン跡地の商業施設を「MARK IS福岡もち」と発表。延床約125,000㎡、店舗面積約48,000㎡、150～200店舗が入る計画。2018年秋の開業を目指す。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2019年度後半、2棟目は2020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4月共用開始予定。中央消防署現庁舎を、移転日から出張所として暫定的に運用。最終的には平尾2丁目の市計量検査所跡地に移転予定。大名・荒戸出張所は廃止、笹丘出張所は残す。
- 福岡大学、荒戸の付属若葉高校を2022年4月に南区高宮に移転。跡地活用は未定。

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。H29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106.6%と反転したが、休日は前年の82.2%に引き続き95.5%と減少している。
- 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事業が完了。一定の効果が現れている。
- 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。
- 延床約18,000㎡の飯塚市新庁舎が、H29年5月8日開庁。また、移転を検討していた菰田西の市地方卸売市

- 場を庄内工業団地グラウンドに新築移転する方針を固める。
- 都市再生特別措置法の規定に基づく立地適正化計画をH29年4月に策定。居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定。政府のコンパクトシティモデル都市に全国10市に選ばれる。

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年度末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、H27年10月より分譲開始、H29年5月完売。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(138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)。③H28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野開店。H29年7月にニトリゆめタウン筑紫野店開店。H29年11月にアベイル筑紫野店開店。④筑紫野市、石崎1丁目の九州森永乳業跡地に新市庁舎。H30年11月の完成を見込む。⑤福岡ヤクルト工場を閉鎖し、筑前町に新設する工場へ機能移転。時期等は未定。

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13軒まで減少。⑤朝倉市、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。⑥H29

年7月九州北部豪雨、局地激甚災害の指定。昨年7月末の福岡県の被害総額1,197億円で戦後最大規模の被害。昨年10月時点で孤立集落解消。

筑前町

①H26年6月ドラッグスコスモス夜須店、同年9月にアスタリスタ太刀洗店がそれぞれオープン。②販売総額2,400～2,500万円程度の、全276区画の三輪それは完売。③H28年、四三嶋工業団地内にヤクルト工場の進出決定。時期・雇用者数は未定。

大刀洗町

①高樋地区に民間の流通業務団地が造成、既に完売。②安田倉庫は、16,800㎡の敷地に地上2階建延床面積約1万6800㎡の新倉庫をH29年7月に完成。③久留米運送が、鶴木地区に、7,500㎡の荷扱いホームを備える大規模物流施設をH28年1月に開設。④H28年10月に鶴木地区にスーパーライアルが開店。商業は近隣市町に存する大型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、嘉麻市と桂川町を除き、地価の上昇幅拡大が続いている。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。

南区住宅地は、全32ポイントのうち、地価の上昇幅を拡大させたポイントがほとんどであるが、縮小したポイントが2ポイントあった。そのうちの一つは、これまで当分科会の地価上昇の象徴でもあった福岡南－1（高宮2丁目）である。

市内高価格帯のマンション販売は、一部稀少性の高い物件を除いて減速気味であり、販売価格には頭打ち感があるものの、依然として市内のマンション開発用地を欲しがるデベロッパーは多い。ただし、建築費が高止まりで、販売価格に上昇余地がほとんどなくなってきたことから、地価の上昇は鈍っている。一方、住宅地で最も大きな上昇率を示したのは、昨年に引き続き福岡南－17（大楠1丁目）である。金融庁によるアパートローンの監視強化によって、金

	住宅地		商業地		全用途	
	H29公示	H30公示	H29公示	H30公示	H29公示	H30公示
福岡市南区	+4.8%	+6.1%	+6.5%	+8.5%	+5.3%	+6.7%
春日市	+4.1%	+5.8%	+7.8%	+7.8%	+4.6%	+6.1%
大野城市	+3.5%	+4.8%	+7.2%	+7.4%	+3.6%	+5.0%
太宰府市	+1.4%	+3.0%	+4.8%	+6.3%	+1.8%	+3.4%
嘉麻市	▲2.5%	▲2.1%	▲3.1%	▲3.2%	▲2.7%	▲2.3%
那珂川町	+1.3%	+4.2%	—	—	+1.3%	+4.2%
宇美町	+1.2%	+2.4%	+0.4%	+2.4%	+0.9%	+2.4%
篠栗町	+1.2%	+2.5%	+1.5%	+4.1%	+1.3%	+2.7%
志免町	+2.5%	+5.4%	+1.4%	+6.1%	+2.4%	+5.5%
須恵町	+2.1%	+4.4%	—	—	+2.1%	+4.4%
桂川町	▲1.3%	▲0.8%	▲3.5%	▲2.0%	▲2.0%	▲1.2%

融機関はアパートローン融資に慎重になっているが、日銀のマイナス金利政策により、金融機関の収益源は限られ、担保がある不動産向融資に頼らざるを得ない状況に変わりは無い。したがって、将来も安定した賃貸需要が期待でき、地価にまだ割安感がある福岡南－17のようなポイントについてはまだ融資も付き易く引き続き地価上昇が続いている。

南区商業地は、11ポイント全てが上昇幅拡大となった。市内では法人投資家が投資対象とする賃貸マンションの品薄感が依然続いている。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特に地価上昇を拡大させた。一方、福岡南5－10（大橋2丁目）が+14.7%と昨年に引き続き全エリアのなかで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」駅に販売価格の相対的な割安感が生じ、地価に上昇余力があるため、上昇幅が拡大となった。平成29年11月に明和地所が塩原4丁目で販売を開始した「クリオ大橋」は、これまでの価格水準を大幅に上回り「高宮」駅周辺の価格水準に近い平均坪単価199万円となっており、初月成約率も60%を超える水準となっている。

春日・大野城市住宅地も、ほとんどのポイントで上昇幅拡大となった。こちらも分譲マンション用地のポイントが最も大きな上昇率を示している。春日・大野城市の西鉄天神大牟田線沿線の分譲マンション開発用地については、福岡市と比較してまだ割安感があり、85㎡・4500万円で物件の販売が可能である。デベロッパーにとっても、福岡市中心部で高騰した用地を仕入れて高額物件を販売するよりも遥かに事業リスクが少ないため、福岡市周辺エリアの用地取得競争は激しくなっている。先頃「大野城」駅周辺で行われた入札でも、1種20万で仕入れた土地であったが、落札価格は1種55万円となっている。戸建住宅地についても、駅接近性が優れたエリアでは、まだ一般サラリーマンも購入可能な水準である。こうした物件は、総額を抑えるために土地を極端に小さくしており、土地単価が極端に高額となっていることも多い。また、駅接近性が劣る郊外の旧分譲地等においても、土地を購入後に細分化して建売住宅を販売するために不動産業者によるコンスタントな用地仕入が続いており、価格上昇が続く。そのほか、大野城市の乙金第二土地区画整理事業地内で開発中であった「イオン乙金ショッピングセンター」が平成29年7月にオープンし、周辺は賑わいを見せはじめており、周辺開発や不動産取引も活発化している。

春日・大野城市商業地も、昨年新設のポイントを除き、3ポイント全てが上昇幅拡大となった。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。また、路線商業地の取引も、純粋に店舗等の開発を目的としたものが多くなっており、乙金第二土地区画整理事業地内の商業保留地も完売となった。

那珂川町住宅地については、7ポイント中6ポイントが上昇幅拡大となっている。平成30年10月1日に市政移行予定であり、出店が囁かれていたイオンモールの開発にも進展が起きている模様で、明るい材料が比較的多く、特に町の北部の福岡市隣接エリアでは地価上昇が顕著となっている。

志免町住宅地についても、6ポイント全てが上昇幅拡大となっている。志免町は人口密度が全国市町でもトップクラスで、今後も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良好なうえ、西日本で最大級の規模を誇る「イオンモール福岡」が、居住利便性に大きく寄与しており、福岡都市圏の一次取得者層を中心とした戸建住宅需要の受け皿となっている。

須恵町住宅地についても、2ポイントとも上昇幅を拡大させた。福岡市の地価の高騰で福岡市内勤務の一次取得者層による戸建住宅地需要は、将来性が期待される粕屋町や志免町に波及しているが、そうした需要が須恵町にも波及してきている状況である。これまで需要者にはあまり選好されなかったエリアや傾斜地の旧団地でも、不動産業者による戸建開発用地の仕入れが活発化しており、2,000万円前後であった建売物件の価格も、現在では2,500万円～3,000万円台前半が相場となっている。

これまで、福岡市及びその周辺市では、主に、分譲マンション・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。特に、分譲マンション販売の減速感のほか、投資用アパート開発の急ブレーキ等が、これまで顕著であった地価上昇に今後変化を生じさせる可能性がある。しかし、分譲マンションについては、来年消費税増税を控えており、少なくとも今年の販売については楽観的なデベロッパーも多く、さらに、福岡市に進出と撤退を繰り返している大手デベロッパーが、今年再び福岡のマーケットに参入しようとしている状況である。また、オフィスについても、リーマンショック以降開発が敬遠された結果、現在福岡のオフィス賃貸マーケットは顕著な床不足に陥っており、賃料が高騰しているため、オフィスの開発気運は高まりを見せている。こうした状況を踏まえれば、もう少しばらくは地価の反転が生じることは想定し難い。

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・商業地の上昇率が前年から拡大。

〈住宅地〉

継続地点23地点中、上昇21地点、横ばい1地点、下落1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、自然環境の良さも相俟って、戸建住宅地域として土地需要が継続している。下落1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。昨年新設された伊都土地区画整理事業地内は+2.4%と安定して上昇している。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)需要も潜在的に高い。

〈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+7.8%と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)

- 石丸四丁目の旧西部市場跡地は、白十字病院が事業予定者として決定。医療施設(RC造8階建、延べ面積36,000㎡)を建設予定であり、土地引渡はH30.2の予定。
- 九州大学伊都キャンパスへの移転はH31年度に完了予定。

福岡市城南区

平均変動率で住宅地の上昇率が拡大、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。取引件数及び取引価格は上昇傾向、特に七隈線沿線の北部地区が強い。城南-10(七隈地区の戸建住宅)が+6.5%、城南-1(分譲マンション)地点は+10.6%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、+1～3%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平成30年8月竣工予定の1件があり、売れ行きは好調である。

〈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+8.0%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)

- ドラッグコスモス片江店 H29.11 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・商業地の上昇率が前年から拡大。

〈住宅地〉

継続地点37地点中、上昇19地点、横ばい7地点、下落11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+4.2%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が、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2.5千万～3.7千万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。この上昇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。

〈商業地〉

継続地点15地点中、上昇7地点、横ばい4地点、下落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H29.5は18.6%と近年は18%前後で推移している。H29夏期歩行者通行量調査では、10地点合計で平

日が前年比▲5.0%、休日が▲16%と昨年開業したシティプラザの話題性が一服した感であるが、調査者は、今回が両日共に猛暑日だったことが減少した一因とも分析している。一番街プラザ前、明治通り福銀前は前年比で増加している。分譲マンション用地以外でも、西鉄久留米駅東～南東側を中心に高値取引が見られる。筑後地区上昇率NO.1は、天神町の5-8が+6.2%である。路線商業地域も上津バイパス沿い(5-10)は上昇基が継続している。今回は、ランドマークに近くて値頃感がある市役所前の5-3(+5.3%)、西鉄久留米駅に近い通町沿い5-15(+3.9%)の上昇率が拡大している。

〈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。市内の分譲工業団地は全て完売するなど、当市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が強い。既存の工業地も、このような需要増の影響により、9-1は+0.8%と上昇した。

(変動要因)

- 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H29.6に都市計画決定、H34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大幅に拡大、商業地はほぼ前年並みの下落率。

〈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、糸島ブランドを背景に安定した需要を反映して、上昇幅の拡大(+0.4%～+5.5%)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いている。JR周船寺～筑前前原駅の徒歩圏にて常時宅地開発が行われており、新駅背後では大規模開発が進行中である。また、筑前前原駅近くでは分譲マンション(52戸)がH28.3竣工・完売し、新駅近くでも1棟建築中(49戸)である。二丈町や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、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。縁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5-1は横這い傾向である。

(変動要因)

- 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、H31春「糸島高校前」駅開業予定。

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、下落率はほぼ前年並みの微減傾向。

【用途毎の変動率概要】			
市町村	用途	H30	H29
福岡市西区	住宅	+2.7	+2.1
	商業	+3.5	+2.2
福岡市城南区	住宅	+3.5	+2.9
	商業	+4.9	+3.9
久留米市	住宅	+0.6	+0.3
	商業	+1.7	+0.9
	工業	+0.4	▲0.3
糸島市	住宅	+1.4	+0.7
	商業	▲0.2	▲0.3
広川町	住宅	▲0.5	▲0.7
	商業	▲1.2	－

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おり、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土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、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プラリバが閉店となり（現在再開発が進められている。）、また、一昨年5月末にはイオン西新店（旧ダイエー西新店）が閉店し、その商圈的な影響が懸念される。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、物件が市場にでき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、横ばいの地点も複数出ている。

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近年世界遺産（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、地価の下落傾向は緩和の傾向にある。

柳川市の商圈は、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地価は横這いを示している。

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、旧八女市の住宅地については、地価の下落は縮小傾向にあり、同中心部の本村地区については上昇となった。

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。

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、地

価は依然として下落基調で推移しているが、下落幅の縮小傾向は認められ酒見地区については下げ止まっている。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、地価は下落傾向にあるが緩和の兆しはある。

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り、中心部の核店舗の閉店の影響が懸念される。周辺市では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	H30
福岡市早良区	住 宅	3.3	3.2	3.6	3.5	3.9
	商 業	2.4	3.2	3.3	4.1	5.1
大牟田市	住 宅	▲3.4	▲2.7	▲2.2	▲1.8	▲1.4
	商 業	▲3.8	▲3.6	▲2.9	▲2.5	▲1.7
	工 業	▲1.5	▲1.6	▲1.4	▲1.0	▲0.5
柳川市	住 宅	▲2.6	▲1.9	▲1.5	▲1.2	▲1.0
	商 業	▲4.5	▲3.8	▲3.1	▲2.2	▲1.0
八女市	住 宅	▲3.6	▲4.0	▲3.9	▲2.8	▲2.0
	商 業	▲3.8	▲3.2	▲2.8	▲2.3	▲2.0
筑後市	住 宅	0.7	0.4	0.8	1.3	1.4
	商 業	▲2.1	▲1.7	▲1.2	▲0.9	▲0.6
大川市	住 宅	▲4.1	▲3.5	▲2.3	▲1.7	▲1.3
	商 業	▲5.2	▲5.0	▲4.8	▲3.3	▲2.4
みやま市	住 宅	▲1.5	▲1.2	▲1.2	▲1.1	▲0.8
	商 業	▲4.6	▲4.1	▲2.7	▲2.7	▲1.7

最近の地価動向

門司区

【住宅地】平均変動率：▲0.9%

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、当該地域の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にあり、特に街路条件等の地域要因が劣る住宅地は下落が続いています。

小倉北区に近いエリアでは、土地価格坪35万円程度の住宅地分譲が見られます。

【商業地】平均変動率：▲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ます。

駅近の収益物件は取引利回りが低下しており、高値の取引も見られます。

若松区

【住宅地】平均変動率：▲1.2%

東部では古くから形成された住宅地域が広がり、中心部外縁の桜町、浜町等では一定の需要が認められますが、高塔山麓等の傾斜地域では住環境・利便性が劣り需要減退が著しいです。

西部では学研都市など住環境・品等に優れた新興の住宅団地が多く、周囲に便利施設も増え需要は概ね堅調です。

当区の地価は総じて下落基調ながら下落幅は概ね縮小傾向にあります。

【商業地】平均変動率：▲1.3%

東部では、サンリブ若松店を核店舗に本町のアーケード商店街が中心部を形成しています。アーケード街は空き店舗割合が高いですが、日用品等の小売店舗が散在し商店街としての機能はみられます。

西部では複数の大規模小売店舗が立地し、特に学研都市では人口の増大等による幹線道路沿いの商業集積が進んでいまして、貸地中心ではありますが需要は概ね堅調です。

当区の地価は総じて下落基調ながら下落幅は縮小傾向にあります。

戸畑区

【住宅地】平均変動率：0.6%

住宅地の地価は、7地点のうち上昇4地点、横這い2地点、下落1地点となっており、地価の平均変動率は0.6%（昨年0.3%）と全般的に微増ながら上昇傾向を示しています。区中心部の居住環境の良好な浅生、天籟寺地区等では、需給の改善が見られ、地価の上昇幅が拡大していますが、傾斜地勢にある丸町地区では、住宅需要に乏しく、依然として▲1.3%（昨年▲1.5%）と下落傾向が続いています。

一枝地区では、昨年初から社宅跡地等を開発した分譲住宅の販売が行われ、夜宮公園に隣接の立地条件を好感し、高額物件にもかかわらず、ほぼ完売の状況です。同区においては、新規の宅地開発の余地が少なく、供給に限りがあるため、特に品等の高い住宅地に対する選好性は、根強いものがあると思われます。

【商業地】平均変動率：0.6%

商業地の地価は、7地点のうち上昇4地点、横這い1地点、下落2地点となっており、地価の平均変動率は0.6%（昨年0.5%）

とほぼ昨年並みで推移しています。戸畑駅周辺や幹線道路沿いのマンション需要等が見込まれる新池、浅生、天神地区等では、高い水準の取引が見られ、地価は上昇傾向を継続していますが、旧来型の商業地である中本町の駅前アーケード街や駅北口の銀座等においては、依然として下落傾向が続いています。

小倉北区

【住宅地】平均変動率：▲0.3%

住宅地の価格は、横ばいの地点や上昇している地点が過半を占め、下落している地点についても、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、マンション需要は、堅調に推移しています。

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】平均変動率：2.6%

下落している地点はなく、上昇幅は、やや弱まったものの、殆んどの地点で明確な上昇を示しています。

紺屋町や魚町等中心商業地に高額取引事例が見られるようになりました。背景には、低金利政策による不動産投資への指向、店舗構成の変化に基づく新たな需要の顕現、そして、インバウンド消費への期待等が認められます。

周辺商業地では、H25年のマックスバリュを皮切りに、H27年にサンリブ堅町、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。小倉北区の中心部に近いところで、商業施設間の競争が激化しています。

小倉南区

【住宅地】平均変動率：0.0%

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ます。区内の住宅地需要は、景況感改善、低金利、長期下落による値頃感等により回復基調にあり、地価は、下げ止まり・底打ち感が広がり、上昇に転じる地域が増えつつあります。街路条件、利便性等が劣る地域、傾斜地勢地域は、需要減退傾向にありマイナス基調が続いています。

【商業地】平均変動率：0.1%

守恒地区は「サンリブもりつね」の出店以降、上葛原地区は「サンリブシティ小倉」を核として地価は上昇基調で推移しています。モノレール及び駅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おり、前年の価格水準を維持、又は上昇に転じる地域も見られます。また、「イオン城野店」がH29.1月末に閉店し、周辺公示地の下落率が区平均の変動率を押し下げました。曽根地区は駅前の「THE MALL 小倉」跡に「サニーサイドモール」がオープンし、今後の地域活性化が期待されます。沿地区は商業施設「ドツとあーるガーデン小倉」のほか、ロードサイド型店舗が進出しており路線商業地域として熟成度が高まっています。

八幡東区

【住宅地】平均変動率：▲1.1%

当区の住宅地価格は総じて下落傾向にあるものの、下落幅は縮

小しています。

八幡東区の住宅系の不動産の需給動向については、人気のある高見・桃園地区を中心とする平坦地では相応の高値取引が見られます。一方、既存の傾斜地にある住宅地等については、潜在的な宅地供給に見合う需要がなく、何年も売却できない状況の不動産も多々あり、取引は低調です。

傾斜地勢の既存住宅地と平坦な住宅地域との格差は、需給のみならず価格にも顕著に表れて二極化が進んでいます。

【商業地】平均変動率：0.2%

当区の商業地価格は、取引が低調で需給動向の把握が難しい状況です。一方、幹線道路沿線などの優良物件は、売却までの滞留期間も短く、高い地価水準の取引事例が散見され、相対的に地価は下落基調から上昇へ転じました。

北九州市のテーマパークだった東田地区のスペースワールドが、平成29年末に閉園しました。跡地は、現在地区計画の変更が申請されており、イオンモールによるアウトレット施設と「食」や「職」の体験型施設が有力視されています。約24万㎡の敷地規模ですが、早期の再開発計画の実施が望まれており、2020年にも開業を予定しています。

八幡西区

【住宅地】平均変動率：0.5%

住宅地の価格は平成29年地価公示において変動率0.1%と上昇に転じており、平成30年地価公示においては0.5%と若干の上昇幅拡大傾向となっています。

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ましたが、概ね完売しています。また、建築条件付の新規戸建分譲地の販売も比較的好調です。

【商業地】平均変動率：▲0.2%

商業地は依然として下落が続いていますが、変動率は平成29年地価公示の▲1.0%から平成30年地価公示では▲0.2%となっており、下落幅の縮小が見られます。

黒崎駅前等の既存の中心商業地では、業態が小売りから飲食店などに変わってきています。

商業集積が進行するイオンタウン黒崎周辺の曲里地区を除き、その他の商業地については、需要の本格的な回復には未だ至っていない状況です。

東区

【住宅地】平均変動率：3.2%

ほとんどの地点が上昇傾向で、前年地価公示に比べ上昇幅は拡大、前年地価調査の変動率2.3%と比較しても、上昇幅は拡大と、堅調に推移しています。

区画整然として画地の分割が想定しにくい住宅団地では、上昇率がやや落ち着きを見せる一方で、分割が可能で開発余地が残る住宅地においては上昇幅が拡大傾向にあります。

千早地区の土地区画整理事業の周辺への波及がみられ、水谷、松崎などの既成の住宅地では、周辺よりも高い上昇率を示しています。

混在住宅地区では、箱崎・筥松地区で共同住宅の建設が多く、上昇幅は拡大を続けています。

【商業地】平均変動率：10.4%

8ポイント全てが上昇し、上昇率も全ての継続ポイントで昨年より拡大しています。

昨年新設の千早駅近くの新規地点は、背後地の拡大や周辺整備の進捗等により、大幅な上昇傾向を示しています。

箱崎・馬出地区では、収益物件への投資の増大等により上昇率が昨年より拡大し、幹線沿いのみならず背後の住商混在地区でも高値取引が散見されます。その他、既成の路線商業地も上昇傾向にあります。

博多区

【住宅地】平均変動率：4.5%

住宅地に対する需要は旺盛であり、住宅地の価格は上昇傾向が続いています。全15地点のうち11地点で前年変動率を上回る上昇率を示しました。

特に都心部近郊等で、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すが、その一方で用地供給が少ないため、好立地では高値取引も目立っています。それらを反映し、地価は上昇傾向を示し、上昇幅が拡大しています。

投資用賃貸マンションの需要も引き続き活発ではありますが、金融機関の融資が慎重になっており、それに伴い取引も若干落ち着きを見せ始めています。

【商業地】平均変動率：13.8%

商業地の価格は、全23地点のうち14地点で前年変動率を上回る上昇率を示しており、19地点で対前年比10%以上の上昇率を示しています。

ホテル向けの開発適地への需要が強く、特にJR「博多」駅周辺においては、ホテル建設が相次いでいること等を背景に、「博多」駅周辺地区では、対前年比で15～20%程度の高い上昇率を示す地点も見られます。

オフィスビルについては、増額改定も見られる等、賃料は上昇傾向にあります。空室率は、平成29年10月時点で博多駅前地区が3.7%、博多駅東地区が2.9%、祇園・呉服町地区が2.6%となっており、低い状況が続いています。

中央区

【住宅地】平均変動率：6.9%

住宅地の対前年平均変動率は6.9%（前年6.2%）と上昇幅が拡大しました。特に、再開発の進む六本松地区及びその周辺地区が高い上昇率を示しました。

福岡市内の分譲マンションの供給は、中央区への一極集中の様相を呈しており、赤坂エリアでは、坪単価200万円を超える水準で供給されています。マンション販売市場は、一部で売れ行きに翳りが見られるが、マンションデベロッパーの用地取得意欲は依然として旺盛です。

賃貸マンションやアパート等の収益物件については、物件価格の高騰や金融機関の融資姿勢の変化等により取引件数は減少傾向になっています。

【商業地】平均変動率：12.3%

商業地の対前年平均変動率は12.3%（前年9.5%）と上昇率が拡大しました。

最高価格地点である「福岡中央5－9」（天神1丁目）は11.1%の上昇を示しました。上昇率は、天神4丁目、大名2丁目、春日3丁目、西中洲1丁目に所在する各標準地が前年比17%を超える高い上昇率を示しました。

商業施設は、国体道路のTSUTAYA跡地に「ドン・キホーテ福岡天神店」が開業し、インバウンド需要も取り込み賑わいを見せています。

明治通り周辺で行われている「天神ビッグバン」について、航空法の高さ制限の緩和が行われ、最高155mの建物の建築が可能になりました。

南区

【住宅地】平均変動率：6.1%

住宅地の変動率は+6.1%で前年(+4.8%)より拡大しています。土地取引件数は平成29年に入ってから前年比で増加しています。西鉄沿線沿いは分譲マンションや賃貸マンションの建築が活発で用地不足です。高宮エリアは価格が高くなりすぎた感があり、戸建用地なら坪100万円が上限の目安で、マンション用地も上限に近づきつつあります。地価が割安で利便性も良い長住・長丘地区に開発エリアが移りつつあります。大橋エリアでも同様の傾向があり、三宅方面の開発素地が高くなってきているようです。区全域で2～3区画のミニ分譲や中古住宅のリノベ再販が活発です。鶴田、柏原等交通便利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】平均変動率：8.5%

商業地の変動率は、+8.5%で、前年(+6.5%)より拡大しています。日赤通りは売り物件が少ないこともあり、いったん取引になると高くなりがちです。郊外幹線道路でも取引価格の上昇は認められますが、その程度は緩やかです。大橋駅が平成29年8月に特急駅になり、駅ビルも改修予定ですが、地価への影響は顕在化していないようです。中央区、博多区の商業地域で旅館業法上の「簡易宿所」開発が増加中で、用地の1種単価も坪50万と高いようです。南区も平尾駅～高宮駅間のエリアで今後増加する可能性があります。賃貸マンションの表面利回りはRC新築で6.0～6.5%で、いまだに関東方面からも買いが入っています。平成29年4～12月は大規模小売店舗立地法による新設・変更の届出はないようです。

西区

【住宅地】平均変動率：2.7%

姪浜駅周辺の住宅地である「姪浜」「姪浜駅南」「愛宕」「内浜」地区においては、約4%～約7%の地価上昇が見られ、上昇幅は拡大しています。その周辺の住宅地である「小戸」「下山門」「石丸」「福重」地区においては、約3%～約5%の地価上昇が見られ、こちらも上昇幅は拡大しています。国道202号以南の住宅地である「拾六町」「西の丘」「生松台」「野方」地区においては、前年と同程度の地価上昇(約1%)が見られます。今宿駅周辺の住宅地である「今宿東」地区や周船寺駅周辺の住宅地である「周船寺」「千里」地区においても、前年と同程度の地価上昇(約1%)が見られます。九大学研都市駅周辺の住宅地である「西都」地区においては、2.6%の地価上昇が見られ、今宿駅及び周船寺駅周辺の住宅地より上昇幅は大きくなっています。以上のように、利便性が高い姪浜駅周辺の住宅地で地価上昇幅は大きく、その周辺に行くにつれ地価の上昇幅は小さくなっています。例外的に、土地区画整理事業が完了し、人気が高い「西都」地区においては、周辺よりも地価上昇幅は大きくなっています。市街化調整区域内の住宅地においては、「金武」地区が▲0.7%と地価下落、「生の松原」地区が±0%と横這い、「田尻」地区

が2.0%の地価上昇と、バラツキがある結果となっています。

【商業地】平均変動率：3.5%

姪浜駅周辺の商業地である「姪浜駅南」地区においては、商業繁華性の向上やマンション用地に対する需要の高まりを受け、地価上昇幅は拡大しています(5.2%→7.8%)。業績がV字回復している「マクドナルド」や有名ラーメン店「一蘭」も所在する「小戸」地区の商業地においても、商業繁華性の向上や背後住宅地の充実より、地価上昇幅は拡大しています(3.0%→5.1%)。九大学研都市駅周辺の商業地である「北原」地区では3.4%の地価上昇が見られますが、その一方で周船寺駅周辺の商業地である「周船寺」地区では0.8%の地価上昇と、上昇幅は昨年並みの小さなものとなっています。又、「野方」地区の商業地においても、地価の上昇幅は0.5%と、上昇幅は昨年並みの小さなものとなっています。

城南区

【住宅地】平均変動率：3.5%

城南区の住宅地全体としては、上昇傾向が継続しており上昇幅が拡大した。城南区の住宅地の公示地は全地点が上昇している。城南区北部の鳥飼では地価が前年より上昇している。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は前年並みであるが、やや地価の上昇が見られる。城南区南部の片江、東油山周辺の戸建住宅地域も需要が堅調で地価は若干上昇している。

【商業地】平均変動率：4.9%

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た。城南区の商業地の公示地は全地点が上昇している。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、地価の上昇幅は拡大した。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、地価は前年並みの上昇が続いている。

早良区

【住宅地】平均変動率：3.9%

北部、地下鉄空港線勢圏の住宅地では、分譲・賃貸マンション素地需要が逼迫し、戸建用地需要も堅調で、地価は上昇傾向にあります。また、中部の住宅地では、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。さらに、南部の住宅地では、地下鉄七隈線勢圏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にあります。上述の動きに対し、前記七隈線勢圏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～やや弱含みの状況が見られます。

【商業地】平均変動率：5.1%

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。

平成27年7月末に閉店した「西新エルモールプラリバ」跡地が、「(仮称)西新プロジェクト(既存商業施設の減築・改装及び高層住宅の増築)」として開発計画が具体化し、平成31年度に商業施設の先行開業、同33年度に完全開業・住宅部分の竣工を予定しています。

大牟田市

【住宅地】平均変動率：▲1.4%

住宅地の価格は未だ下落傾向が続いており、下落は19地点です。ただし、下落幅は縮小している地点が大半で、拡大は市域中心部から離れた1地点となっています。草木、白金町、長溝町の3つの標準地では横ばい(下げ止まり)となりました。横ばいは、昨年は1地点だけでした。小浜町では引き続き高い価格水準で売買がみられたほか、市域東部の新町においても高い価格水準での宅地分譲がありました。また、手鎌地区では、既存住宅地及び宅地分譲ともに高い水準での取引が見られました。その反面、交通便利性に劣る地域や街路条件が劣る地域の取引は低調です。住宅地開発を行っている業者によると、当市内でこれまでに開発した物件は順調に売却したとのことです。しかし、宅地の人気は固定資産税率が大牟田市より低く、子育て世代への優遇が多い荒尾市内へと移っているとのことです。当市における分譲は、土地で600万円程度、新築一戸建てで2,000～2,500円が需要の中心となっています。

【商業地】平均変動率：▲1.7%

商業地は不知火町の標準地のほか同じ通り沿いの有明町の標準地でも横ばい(下げ止まり)となりました。その他は下落が続いており、下落幅の縮小は4地点、拡大は1地点、前年並みは1地点です。市域中心部では幹線街路沿いを中心に、引き続き高い水準での取引も見られています。

久留米市

【住宅地】平均変動率：0.6%

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瀬町が堅調であるほか、北野町の中心部エリア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～3,500万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、商業用途ではなく容積率を活かして分譲マンション開発が活発です。ベッドタウン化の傾向も伺えます。櫛原地区、花畑地区の戸建住宅需要が依然として高く、売りに出れば高値で取引される傾向にあります。

【商業地】平均変動率：1.7%

平成28年4月に開業した久留米シティプラザの正面2地点(5ー5、5ー6)は昨年並みの上昇率で推移しています。西鉄久留米駅南側に設定されている5ー8が+6.2%の上昇を示し、局地的な上昇エリアではありますが、筑後地区NO.1の上昇率で推移しています。市街地に近い国分町の5ー2は住宅地と異なり上昇には至らず横ばい傾向です。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5ー3が+5.3%、通町の5ー15が+3.9%と昨年より大きな上昇率で推移しています。

直方市

【住宅地】平均変動率：▲1.0%

直方市の住宅地の平均変動率は、▲1.3%⇒▲1.0%という結果で、下落幅は縮小傾向にあります。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、38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34区画程度が売却済みとのことです。上記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、市内には団地内道路が狭い古い住宅団地が多く、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、全体としてはやや下落傾向で推移という結果になりました。

【商業地】平均変動率：▲1.3%

直方市の商業地の平均変動率は▲2.9%⇒▲1.3%という結果で、下落幅は縮小傾向にあります。郊外型路線商業地域に飲食店等を中心としたロードサイド型店舗の進出が進んでいますが、直方駅前におけるアーケードを中心とした既存の商業地域は空店舗が多く、経営者の高齢化や後継者不足の影響等からも、衰退傾向が著しい状況です。また、平成28年10月に知古に移転した直方駅前のサンリブ跡地については、特段の予定はないようです。

飯塚市

【住宅地】平均変動率：▲0.7%

住宅地の価格は、1ポイントを除き、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。新規のマンション分譲や宅地分譲なども見られ、下落幅は縮小傾向です。住宅需要については戸建需要が大半であり、規模は土地が60～90坪、新築戸建としては2,500万円前後です。

【商業地】平均変動率：▲1.5%

商業地の価格は、全ポイント下落し、依然として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、特に、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。最近時では国道200号や国道201号沿線等の路線商業地域の熟成度が増しており、駐車場を備えた郊外型店舗の進出が目立っています。新飯塚駅周辺及び飯塚バスセンター周辺に事務所ビルがありますが、中小規模の老朽化したビルが多く、新規開設は少なく、一度空室となったら長期化する傾向が強いです。

田川市

【住宅地】平均変動率：▲2.1%

田川市の住宅地の価格水準は、地方圏の景況等を反映して依然として下落基調で推移しています。平30年地価公示では▲2.1%(前年▲2.5%)の変動率となりました。中心市街地周辺のエリアでは相応の取引が見られ、特にミニ開発された新興の分譲地の価格は比較的高い水準となっています。一方、郊外域では相場と乖離した安値の取引も散見されます。最近の取引市場の値動き、人口の推移などから推して、総じて需給は均衡状態には至っておらず未だ需要は弱含み気味に推移しているものと推察されます。

【商業地】平均変動率：▲2.9%

田川市の商業地の価格動向については、平成30年の地価公示

では▲2.9%（前年▲3.6）の変動率となりました。当市の幹線道路沿線のエリアなどでは店舗等の集積が徐々に進み相応の繁華性が認められますが、伊田地区、後藤寺地区のアーケード街などの旧来の中心商業地では空店舗が多く空洞化が徐々に進行しているようです。商況は2極化・個別化の傾向が顕著になってきており、不動産の取引市場も同様の傾向を呈しています。

柳川市

【住宅地】平均変動率：▲1.0%

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。当市の産業は農業・漁業及び観光業を中心としています。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く、地域経済は衰退傾向にあります。

したがって、地価は下落傾向で推移していますが、一方で、有明海沿岸道路や西鉄柳川駅東側の区画整理等のインフラ整備、主力産業である観光業の回復による景気底上げ等により、市街地を中心に土地需要が活性化しつつあり下落幅は縮小しています。

【商業地】平均変動率：▲1.0%

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。一方で、川下り等の豊富な観光資源を背景にアジアからの外国人を中心として観光客数は堅調に伸びてきており、上記のインフラ整備の影響もあって、商業地の動向は、観光施設や西鉄柳川駅周辺を中心として下落幅は縮小又は横ばい傾向となっています。

八女市

【住宅地】平均変動率：▲2.0%

住宅地の価格は、全般的には下落傾向が続っていますが、利便性の良い市内中心部の住宅地においては、上昇に転じた地点が見られました。下落傾向にある6地点においても全地点において、下落幅は縮小しています。

市内においては小規模の新規分譲が散見されますが、規模を小さくして総額を抑える傾向にあり、販売は概ね好調とのことです。

【商業地】平均変動率：▲2.0%

商業地の価格も、下落傾向が続いています。特に旧黒木町や立花町の地点では3%前後の下落となっており、市内中心部と比較して大きく下落しています。ただし、下落幅は縮小傾向にあります。市内中心部の国道442号バイパス沿線周辺については、郊外地域に比べれば賑わいが見られ、大型量販店が進出するなど需要があると考えられますが、取引が顕在化している様子は見られず、価格は前年並みとなりました。

筑後市

【住宅地】平均変動率：1.4%

中心地に近い比較的可便性が良い住宅地の価格はいまだに上昇傾向が続いており、市内地価公示3地点は全て上昇しています。上昇率はほぼ横ばい1地点、拡大2地点であり今後もしばらくは上昇傾向が続くと見込まれます。山ノ井地区、長浜地区等のミニ開発は、概ね販売は堅調であり、周辺価格水準に比べて高値の取引も多く見られます。一方、郊外に位置する既成住宅地や農家集落は需要が弱く価格も弱含んでおり、横ばいから下落傾向にあります。また、新築分譲住宅でも、駅から遠い等利便性が劣る地域では、一部で価格見直しが行われる等二極化が進展している様

子うかがえます。

【商業地】平均変動率：▲0.6%

当市の商業地の地価は二極化しています。商業地の取引自体は少ないですが、個人経営の小規模小売店舗を中心とする既存の商業地域は、駅に近い立地であっても店舗閉鎖が増加する一方、新規出店は少なく、商業性の低下から価格が下落し、駅に近い新規分譲地との価格の逆転もみられます。一方で幹線道路沿いの商業地は、特に八女I.C.と連絡する国道442号沿いの路線商業地を中心に借地希望ではありますが出店需要が多く、価格はやや強含みとなっています。

大川市

【住宅地】平均変動率：▲1.3%

H30年地価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。分譲団地内の大川-2については横ばい、既存住宅地の大川-1は下落傾向にありますが、下げ止まりから前年よりも下落率が縮小しています。大川-3については、郊外の農家集落にあることから昨年並みの下落率です。全体的には下落率は縮小傾向にあり、今後もかかる傾向が続くと思われます（住宅地平均H30年▲1.3%・H29年▲1.7%）。

住宅需要に関しては、分譲地が少ないことから中古住宅が中心となっています。低金利等の影響から住宅需要に堅調な動きも見られますが、地域経済は依然停滞気味であり、人口減少や高齢化等からも需要が持ち直すほどのものでなく、現状において地価の回復は伺えません。

【商業地】平均変動率：▲2.4%

H30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▲2.4%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▲3.3%）と比較し縮小しているものの、下落傾向は続いており、依然厳しい状態となっています。

既存商業地に加え、幹線沿いにおいても新規出店などの問い合わせはほとんど無く、人口及び商店数等も減少している中、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】平均変動率：0.2%

住宅地の価格は下げ止まり感から郊外部の1地点を除き上昇基調で推移しています。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堅調であり、価格の上昇要因となっています。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】平均変動率：0.5%

商業地については2地点の公示地での地価変動率は上昇傾向となりました。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、また底地の取引等も散見されます。また、既述のように安川通りの延伸部分や高速IC付近への新規出店も見られます。郊外部の動向としては丸和行橋サン・パル、丸和新田原店の2店が2015年11月30日で閉店しましたが、丸和行橋サン・パル跡にイズミが「ゆめタウン南行橋」を平成28年12月に出店しました。しかし、当店の近く

にあるマルショク北泉店が平成28年11月末に閉店しました。また、行橋IC付近にはトライアル上津熊店が平成30年1月末にオープンしました。

豊前市

【住宅地】平均変動率：▲0.4%

住宅地の価格は、二極化により、中心市街地は横ばい、外延部は下落傾向にあります。平均下落率は昨年と同じ▲0.4%となっており、分科会平均の▲0.4%の住宅地変動率と同じです。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、全体的には前当たり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おり、新築賃貸物件も見られます。

【商業地】平均変動率：▲1.6%

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ましたが、分科会平均では1.0%と商業地変動率は上昇傾向にある。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、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。平成28年4月東九州自動車道豊前IC～椎田南IC間が開通したことにより、交通の利便性は増したが、国道10号線を通る車が激減し、豊前市全体の商業地への影響も見られます。

中間市

【住宅地】平均変動率：▲0.3%

筑豊電鉄通谷駅、筑豊中間駅やJR中間駅の周辺にあって、地域の中心的な商業施設などにも近接する住宅団地等では地価は下げ止まり傾向が見られ、3地点で横ばい、1地点で上昇となっています。

最寄り駅まで距離がある旧来からの住宅地域や、街路条件の劣る地域などは依然として下落が続いており、3地点で下落となっています。土地取引件数の推移は大きな変化がなく、小規模な宅地開発を伴った宅地分譲が見られ、分譲マンションの新規供給についてはない状況となっています。

【商業地】平均変動率：▲2.3%

市内商業地は、複合商業モール「イオンなかま店」を核とし、市内幹線道路沿いを中心に路線商業店舗が存する状況ですが、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見られます。

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すが、周辺市町の郊外店舗との競合における相対的な集客力の低下により、依然として地価の下落が続いており、前年並みの下落幅となっています。

小郡市

【住宅地】平均変動率：1.5%

小郡市の人口は横這い乃至微減傾向ですが、新興の大型住宅団地の販売は比較的好調で、新興住宅団地の地価は緩やかな上昇に転じています。また、既存の住宅地域については、市中心部や鉄道沿線の駅近地域でも、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、周辺地区のミニ開発分譲の影響を受け、地価の下落幅は縮小していますが、弱含み又は横ばい傾向となっています。住宅地の平均変動率は微増傾向が続いています。

【商業地】平均変動率：▲2.1%

市内の幹線道路沿いに広域的な集客力を有する大型商業施設が開業して以来、その影響を受け小郡駅駅前周辺の近隣型の既成商店街の衰退化が続いて進行しています。旧来の既存商業地への需要は弱含みで、商業地の平均変動率は下落幅は縮小しているものの、依然として地価下落が続いています。

筑紫野市

【住宅地】平均変動率：2.1%

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H26年度より上昇傾向に転じ、その後微増傾向で推移していましたが、平成29年度には上昇傾向を強めています。（但し、郊外の利便性の劣る住宅地1Pのみやや下落傾向）。分譲マンションの売れ行きは堅調で、中古物件も価格が落ちない傾向にあります。

取引件数は、住宅地を中心に微増傾向にあり増加率は上昇しています。新規分譲地においては特に売れ行きは好調となっています。住宅着工状況も増加傾向にあり、市街地ではミニ開発が活発に進められています。

【商業地】平均変動率：3.0%

商業地の価格は、H27年度より上昇傾向に転じ、増価率は拡大傾向で推移しています。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、店舗需要も増加傾向にあります。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】平均変動率：5.8%

福岡市都市圏における住宅地の地価と比較すると春日市は未だ地価の割安感がみられることから、都心部からの需要者の流入がみられ、地価の上昇傾向が顕著で地価の上昇幅の拡大が続いています。

低金利による影響等からマンション適地については賃貸マンション建設目的の投資家、マンションデベロッパーからの需要が依然として高く、価格の上昇傾向が顕著です。特に駅徒歩圏内のマンション適地については稀少性が高く、エンドユーザーのマンション需要も高いことからデベロッパーの素地取得意欲が強く、物件ができれば確実に高値で取引される状況です。

駅徒歩圏外の住宅地についてもエンドユーザーの需要が高まっていることからパワービルダーによる素地取得意欲が強く、地価の上昇幅は駅徒歩圏内と比較すると小さいですが確実に地価は上昇しています。

「春日フォレストシティヒルズ」の分譲から約1年が経過しました。分譲当初は成約件数が伸び悩んでいましたが、着実に成約件数が増加しており、比較売れ行きは好調です。

各公示地の変動を個別にみると、公示地15地点全てで地価は上昇している状況です。また、上昇幅についても全ての公示地で拡大している状況です。

【商業地】平均変動率：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います。路線商業地域の店舗需要は回復、地価も上昇傾向が続いており、その上昇幅も拡大傾向にあります。駅周辺の地域においては低金利等を背景として投資物件の取引が好調であり、地価も上昇傾向が続いています。駅前の商業地は空店舗が増加傾向でしたが、景気回復の影響や西鉄春日原駅周辺事業の期待感から新規出店もみられるようにな

ってきており、店舗需要は回復しています。また、駅前の商業地では分譲、賃貸を問わずマンション需要も高いため、店舗系の需要とマンション需要が競合し、物件ができれば高値で取引されるのが必至の状態となっています。

大野城市

【住宅地】平均変動率：4.8%

人口は着実に増加しており、市内全域で土地需要が旺盛な状態が続いています。鉄道沿線を中心に地価上昇が始まりましたが、これが周辺に拡大し、このところ郊外の住宅団地でも活発な取引が見られ、年率3%～4%前後の地価上昇率を示しています。

2～3区画のミニ開発は依然として多く見受けられ、不動産業者によると、素地の仕入れ価格が数年前のエンド(販売価格)の水準にあるとのこと です。

また、マンション素地については、希少性とマンション価格の上昇などから、取引価格の高騰が続いており、地価は高い上昇率を示しています。JR大野城駅周辺でのマンション開発が特に活発に見られました。

【商業地】平均変動率：7.4%

西鉄駅周辺の商業地は、高架化やこれに伴う都市整備への期待等を背景に不動産需要は高まっており、地価の上昇傾向が顕著となりました。

主要幹線道路沿いは、事業者の資金調達環境が良好なことなどから、取引は活発で、また、取引価格帯も高水準となっており、地価は上昇基調で推移しています。

乙金第二土地区画整理事業地内の幹線道路沿いの商業集積が進み、平成29年7月末には、イオンショッピングセンターが開業しました。

宗像市

【住宅地】平均変動率：0.6%

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(ユニエクセラン自由ヶ丘(22戸)、チャコールヒルズ赤間(17戸)等)は続いており、新規分譲地は建売で2千6～7百万円程度が中心的で、売れ行きは好調なようです。地価公示標準地は市内に13地点あり、地価が下落した標準地は0地点(前年7地点)、横ばいは5地点(前年5地点)、上昇は8地点(前年1地点)で、不動産市況の改善が窺われます。

【商業地】平均変動率：0.6%

旧国道3号沿線を中心に、近年、新規出店や建替え等の動きが見られるほか、新たな土地利用計画も見受けられます。また、東郷駅前広場と県道福岡宗像玄海線を結ぶ東郷駅前線の整備が進展しており、今後の発展的動向が期待されます。地価動向については、地価公示標準地は市内に2地点あり、赤間駅前に所在する旧国道3号沿線の標準地は上昇、自由ヶ丘に所在する標準地は横ばいを示しています。

太宰府市

【住宅地】平均変動率：3.0%

金融緩和基調が続き、西鉄・JR沿線、比較的新しい住宅団地を中心に昨年を上回る率で上昇する地域が増えています。特にこうした地区では、敷地分割によるミニ分譲やリノベーション再販による高値取引が増えています。

太宰府市では隣接市等と比べ、景観保護、高度制限等の影響から鉄道沿線でもマンション立地が相対的に少ない為、上昇率にもその影響が出ています。

他方、郊外の利便性の劣る住宅地や勾配が強い傾斜地が多い

住宅地では、依然地価下落が続いていますが、下落幅は幾分縮小しています。

【商業地】平均変動率：6.3%

太宰府天満宮への観光客増加の影響もあり、天満宮付近の商業地の地価上昇が続いています。

背後住宅地の地価上昇の影響もあり、幹線道路沿いの商業地でも昨年に比べ上昇幅が拡大しています。

他方、五条駅前を含め既存商業地の中には、隣接市の郊外型大型商業施設への顧客流出などの影響もあり、空き店舗が散見されます。

古賀市

【住宅地】平均変動率：1.6%

住宅地の価格は概ね上昇傾向が継続しています。

個別に見てみると、市街化調整区域における住宅地の1地点は横ばい傾向にありますが、市街化区域の住宅地の地価は上昇傾向にあります。

高田土地区画整理事業地内において戸建分譲が行われているほか市内各所でミニ分譲が行われており、住宅地の地価は今後も上昇傾向が継続していくものと予測されます。

【商業地】平均変動率：1.4%

商業地の地価は全体として上昇傾向が継続しています。

古賀駅周辺の近隣商業地域の需要は弱含みで推移していると思料されますが、国道沿いの商業地については、マンション建設等が見られる等、マンション用地としての需要も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】平均変動率：1.7%

勝浦・上西郷地域等における農家住宅地域においても、地価の底入れ感から概ね横ばい傾向で推移している。

津屋崎地区においては、ミニ分譲等も見受けられ地価は概ね横ばい傾向にある。

福岡・宮司地区等の地価は強含み傾向にある。

鉄道沿線に広がる光陽台、若木台等の既存の分譲団地の地価はやや上昇傾向にある。

住宅地の特徴としては、日時野地区の土地の単価との比較で、居住環境に優る住宅地域や駅接近性等に優る住宅地域における地価は、割安感から上昇傾向を強めている。

【商業地】平均変動率：1.1%

商業地の地価は背後の住宅地の地価との比較においてその価格差は縮小(一部の取引事例では逆転)している。商業地の地価下落傾向が継続した結果、住宅地価格との比較から割安感もあり、高値の取引も散見されるようになり、近年地価は上昇へと転じている。

宮若市

【住宅地】平均変動率：▲0.7%

住宅地の価格は未だ下落傾向を示しており、地価公示標準地全地点(2地点)が下落しています。ただ、1地点は前年と同率の▲0.5%でしたが、他の1地点は前年の▲1.6%から0.8ポイント縮小の▲0.8%と改善しています。土地の取引件数(住宅地以外も含む)は、ここ数年は年間250件～300件程度で推移していましたが、平成29年1月～7月においては「光陵ワンダーガーデンズ」の分譲が好調であった影響もあり、半年間で244件を記録しています。

【商業地】平均変動率：▲0.8%

商業地の地価公示標準地は1地点のみですが、未だ下落しています。ただ、下落率は前年に比べ0.3ポイント改善の▲0.8%に止まりました。

旧来からの商業地では空き店舗等も見られ、商業の中心はロードサイド型商業施設に移行しているようです。特に、近年は本城地区の県道沿いに中規模店舗の集積が見られます。

嘉麻市

【住宅地】平均変動率：▲2.1%

住宅地の価格は下落傾向が続いていますが、昨年に比し下落率は縮小しました。

全体的に住宅需要は引き続き低迷していますが、金融環境の影響などから新築・中古住宅の売れ行きが少し好転してきており、住宅市況は一部に回復の動きがみられます。

【商業地】平均変動率：▲3.2%

商業地の価格は下落傾向が続いていますが、同一地点では昨年に比し下落率は縮小しました。(嘉麻5－2は選定替につき変動率データなし)

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少ない状況が続いています。ただ、取引価格水準は低いものの、幹線道路沿いなどにおいて店舗用地の取引があり、用地需要に若干回復の兆しが見られます。

朝倉市

【住宅地】平均変動率：0.0%

市内中心部の住環境が良好な地域においては戸建住宅のミニ分譲が散見されるが、旧朝倉町及び旧杷木町では新規の宅地開発は見られず需要は乏しい。

旧甘木市市街地は横ばい地点も見られるようになり、その周辺及び旧朝倉町並びに旧杷木町の住宅地の地価動向とは異なる傾向が見られる。

【商業地】平均変動率：▲0.7%

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る。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ある。商業地の地価は地域により異なる傾向を示している。

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る。

朝倉市秋月野島に「朝倉市秋月博物館」が平成29年10月21日に会館した。

甘木鉄道は、基山(佐賀県基山町)でJR鹿児島線に接続し、JR博多駅まで直通運行する案について、「克服すべき課題が多く、早期実現は難しい」とする報告書をまとめた。

みやま市

【住宅地】平均変動率：▲0.8%

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。

【商業地】平均変動率：▲1.7%

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、「サンリブ瀬高店」の閉店も相まって依然として地価の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で顕著に見られます。

糸島市

【住宅地】平均変動率：1.4%

住宅地の価格、全10地点のうち6地点で上昇、2地点が横ばい、2地点が下落となっており、全体では昨年に引き続き上昇基調となっています。

JR「筑前前原」駅敷図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、特に区画整理事業地等の新興住宅地においては周辺の相場を超える分譲価格で成約されており、地域の地価上昇をけん引する状況となっています。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、新規開発の動きはほとんどなく、取引も依然としてやや低調で推移しています。

【商業地】平均変動率：▲0.2%

商業地の価格は、1地点が横ばい、1地点が微減となっており、全体としては引き続き弱含みの傾向で推移しています。

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で、縁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ます。一方、国道、バイパス沿線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少なく、中心的な価格帯をやや見出し難い状況にあります。

那珂川町

【住宅地】平均変動率：4.2%

住宅地は全7地点のうち、市街化調整区域の1地点を除く6地点は上昇率が拡大しました。特に、福岡市南区に隣接する町北部や博多南駅から徒歩圏内の住宅地では6～7%台と大幅な上昇率を示しています。また、これまで需要が停滞気味であった既存住宅団地「ときわ台団地」や「王塚台団地」でも取引が活発化し、3～4%台の上昇率となりました。

分譲住宅では、10区画未満のミニ開発はほぼ完売状態で、現在、片縄4丁目の「西鉄コットンヒルズ那珂川ガーデンシティ(45区画)が分譲中です。

近年、分譲マンションはありませんが、賃貸マンションの建設が増加しており、中原地区で合計65戸、道善地区では12階建て(全55戸)が平成30年春に完成予定となっています。

【商業地】平均変動率：――%

地価公示の地点はありませんが、「国道385号」をはじめとする主要幹線沿いの路線商業地では、多少の店舗入れ替えはありますが、すぐに出店が決まるケースが多く、新規店舗は堅調に集客しています。

〈新規出店〉

○松原地区：平成28年12月

「スーパーセンタートライアル那珂川店」(店舗面積2,228㎡)

○片縄4丁目：平成29年3月

「ドン・キホーテ那珂川店」(店舗面積3,564㎡)

隣接春日市の商業施設への顧客流出も若干みられますが、背後住宅地の地価上昇に加え、幹線沿いでも一定水準の取引がみられるようになり、地価は上昇基調で推移しています。

宇美町

【住宅地】平均変動率：2.4%

住宅地(2地点)はいずれも上昇しており、上昇幅は拡大しています。

明神坂地区における戸建住宅団地の中規模開発はほぼ売完となつています。また、町北西部を中心にミニ開発の建売住宅が多くなっており、地価は上昇しています。

高台の古くからの大規模住宅団地では、中古住宅の売買が散見されます。高値での取引は少ない状況ですが、中心部の品不足感や地価上昇の影響を受け、地価は強含みで推移しています。

宇美町の人口は過去5年で▲2.4%ですが、直近一年(H28.10～H29.10)は概ね横這いで推移しています。

同町内における土地取引件数は364件(H28.11～H29.10)であり、前年同期(323件)より12.7%増加しています。

【商業地】平均変動率：2.4%

商業地(1地点)は上昇幅拡大で推移しています。

町役場周辺の近隣商業地域では、市場供給量が乏しいことから顕在化した取引は少ない状況が続いておりますが、周辺市町における商業地の地価上昇が波及しており、地価は強含みで推移しています。

路線商業地域については、県道福岡太宰府線沿いにおいて、H28年下半年に複数のロードサイド店舗の新規出店が確認されました。H29年においても、光正寺地区を中心に複数の取引が認められるなど動きが活発になっています。

篠栗町

【住宅地】平均変動率：2.5%

住宅地の価格は、全地点で上昇しており、上昇幅も全地点で拡大しています。依然、住宅地の供給は少なく、需要は高い状況が継続しており、特に生活利便性に優る住宅地では高価格帯での取引もみられます。町内では、平成29年10月末に乙犬地区で市街化調整区域が市街化区域に編入され、約60戸の住宅団地の計画が動き出したほかにも、複数の大規模住宅団地の計画があることから、今後の地価動向が注目される状況です。

【商業地】平均変動率：4.1%

商業地では、日用品は、大規模ショッピングセンターへ、高級品は福岡市内の商業施設へと顧客の流出が続いており、町内での新規出店の動きはみられませんが、昨年に比べて上昇幅が更に拡大しました。店舗等の用地等の商業地としての需要は相変わらず弱いものの、住宅用地としての需要が高いため、駅周辺や幹線道路沿いの商業地が高値で取引されるケースがみられます。

志免町

【住宅地】平均変動率：5.4%

住宅地の価格は上昇傾向が続いており、全ての地点で上昇幅は拡大しています。

町中心部周辺の平坦地では、生活利便性に恵まれることから、ミニ開発の戸建住宅地分譲が活発化しており、需要も旺盛で、従来の相場価格を大きく上回る取引が目立っています。

町北部の地下鉄空港線福岡空港駅やイオンモール福岡に近接する地域では分譲マンションや賃貸用共同住宅の建設が目立っており、人口世帯数の増加を背景に取引も活発化しています。

福岡市に隣接する丘陵地の住宅地においても、福岡市博多区の地価上昇の波及的影響を受けて地価は強含みで推移しています。

【商業地】平均変動率：6.1%

福岡市中心部やイオンモール福岡へ顧客の流出が続いています

が、人口の増加傾向から町内においてもTSUTAYAやルミエール等の新規出店も認められ、郊外路線商業地や近隣商業地も地価は堅調に推移しています。

住宅地需要の活発化が商業地の価格に影響を与えており、用途の多様性が進展しつつあり、商業地価格も上昇傾向、上昇率も拡大傾向で推移しています。

須恵町

【住宅地】平均変動率：4.4%

志免町、粕屋町等の周辺自治体に比較すると割安感があり、戸建住宅の分譲販売が活発化しています。

新築戸建住宅の販売価格は数年前までは2000万円前後でしたが、現在は2500万円から3000万円代前半に上昇しており、それに伴い、地価は顕著な上昇傾向を示しています。

イオンモール福岡を中心とした生活圏では、人口・世帯数も増加しており、発展傾向を示しています。

隣接する粕屋町の酒殿駅周辺で新たな住宅団地の建設が決定し、当町への波及的影響が予想されます。

【商業地】なし

新宮町

【住宅地】平均変動率：4.5%

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も、横這い傾向或いは微増傾向にあります。

「ウェ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7万以上ですが、売れ行きは好調に推移し概ね完了し、最近は新規のミニ開発が活潑です。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、これまで地価に影響を及ぼすプラスの要因が郊外へと波及しつつあります。

【商業地】平均変動率：――%

町内の商業地の基準地は2ポイントで、駅前の商業地で上昇に転じ、国道沿いの地点では上昇幅が拡大し、平均変動率は＋0.5%→＋2.8%と大幅に拡大しています。

沖田地区への新規出店や国道3号沿いでのチェーンストア等の増加により当町の商業地図が一気に塗り替わりつつあります。国道495号沿いでは地区計画区域内でも高値取引が散見、さらに上述のミツカン跡地の動向が注目されます。

久山町

【住宅地】平均変動率：0.5%

町内に鉄道駅がなく交通利便性が劣ることから、住宅地の地価は下落傾向が続いていました。しかし、最近周辺市町と比較した地価の値頃感等から需要が増加し、地価が横ばいないし上昇に転じた地域が拡大しつつあります。

平坦地では小規模住宅地開発や土地区画整理事業により、坪あたり14～16万円程度の新規分譲もみられます。

高台の住宅地については、高齢化を背景にして坂道があり利便性が劣ることから、地価は概ね横ばい傾向にとどまっています。

【商業地】なし

粕屋町

【住宅地】平均変動率：5.2%

住宅地は、福岡都心部へのアクセスが良好なことが見直され、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

業による新規の宅地の供給が継続して行われており、既成住宅地に対する需要も堅調です。また、酒殿駅周辺には、新規の区画整理も計画されており、公示地の平均地価上昇率は昨年の2.5%から5.2%に大きく上昇幅が拡大しています。

【商業地】平均変動率：7.0%

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、商業核を形成する大規模施設は存せず、近隣の顧客を対象とした、小中規模の施設から形成されます。しかし、当町の中心商業地については、その交通便利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、地価は上昇傾向が継続しており、公示地の地価上昇率は昨年の3.5%から＋7.0%へ、上昇幅が拡大しました。この傾向は今後当分の間、継続するものと予測されます。

芦屋町

【住宅地】平均変動率：▲0.4%

芦屋町の住宅地価格は前年より下落幅を縮小していますが、依然として下落傾向にあります。背景としては、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ることが、背景としてあります。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。近年は船頭町や中ノ浜町等の町中心部において、従来からの商店街の店舗跡地に区画割された分譲地が供給される例が散見されます。

【商業地】平均変動率：▲1.2%

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。その結果、商業地価格は前年より下落幅を縮小していますが、依然として下落傾向にあります。なお、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ます。町内には郊外店舗の進出がほぼ見られなかったが、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が新規出店しました。なお、芦屋町では商店街の活性化をはかるため、空き店舗への新規出店に対し補助金を支給しています。

水巻町

【住宅地】平均変動率：0.6%

町中央部のJR水巻駅や商業施設への利便性が良い地域(頃末地区等)、及びその周辺部(猪熊、古賀、二地区等)においては、ここ数年の間に複数の分譲事業が行われ、いずれも概ね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場合の割安感もあって、地価水準は底が見えています。

分譲地は地味開発業者による中小規模の戸建分譲が、頃末地区、樋口東地区で続けて行なわれ、売れ行きは概ね好調でした。また、町南部の二(ふた)地区、北部の猪熊、古賀地区等の平坦地においても新規の小規模の開発が散見されます。

【商業地】平均変動率：▲0.8%

町内にはスーパーマーケットが多く存し(マックスバリュ、トライアル、ルミエール、レッドキャベツなど)、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ち、商況の改善は見られません。このことから、地価は微減で推移しています。

岡垣町

【住宅地】平均変動率：0.4%

住宅地の地価は概ね横這いで推移し、一部の優良住宅地では

上昇も見られます。

海老津駅付近の高台の既存住宅団地は、高齢化が目立ち需要が減退しており、地価は依然弱含みです。住宅団地「せせらぎの郷」の開発など新規供給も見られ、住環境の良好な住宅地の地価は緩やかに上昇しています。

【商業地】平均変動率：0.0%

商業地の地価はほぼ下げ止まり、概ね横這いで推移しています。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、地価上昇には至っていません。

遠賀町

【住宅地】平均変動率：0.4%

住宅地の地価は、上昇が1地点、横ばいが1地点となっています。当町は、北九州市のベッタ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等により当町の地価も下落基調にありました。そのような中、人口及び世帯数も減少傾向でしたが、近年では、世帯数は増加傾向になってきており、ミニ開発による戸建住宅供給等も散見され始めました。全体的には、生活利便性の高い住宅地域や住環境の良い住宅地域は需要が回復基調とみられ、これまで需要が限定的と考えられた一部の住宅地域でも地価は下げ止まりの様相を呈しています。

【商業地】平均変動率：0.0%

商業地の地価は、横ばい基調にあります。

当町の商業中心は、大型スーパー等が建ち並ぶ県道55号沿いで、近年では、金融機関や自動車関連店舗、医院なども集積し商業地としての熟成度が高まってきています。一方、これまでの商業中心地であったJR遠賀川駅前の商業地域は、商業中心が移行したことに伴い相対的に集客力が落ち、商業地としての地位も低下してきています。今後は、商業中心地とどのように補完関係を構築していくのか、あるいは、駅近という立地を生かして、いかに用途転換を図っていくのかなど、土地利用のあり方を明確にしていくことが今後の課題となっています。

小竹町

【住宅地】平均変動率：▲0.9%

町内の住宅地の地価は下落傾向が継続しています。区画整然とした住宅地の地価は、多少持ち直しの傾向にありますが、旧来からの住宅地域は、下落傾向が継続しております。

平成27年10月より開始された移住促進を目的とした補助金制度等の取組みが行われていますが、目立った成果はあまり表れていません。人口の減少傾向及び高齢化傾向が顕著であり、住宅地需要の回復は難しく、地価については、下落傾向が継続すると思われる。

【商業地】平均変動率：▲0.5%

商業地の地価については、下落傾向にあり、下落傾向は継続するものと思われます。中心部の好調な不動産市場の影響により、下落幅は多少、縮小していますが、町内の商況の改善に至っておらず、商業地の需要は引き続き減退傾向が継続すると思われる。

鞍手町

【住宅地】平均変動率：▲0.7%

住宅地の価格はいまだ下落傾向が続いています。しかしながら農家住宅的な色彩がある既成住宅地域の下落幅がやや大きいのに

対し、区画整然とした住宅団地やミニ開発地においては比較的堅調な需要が見られ、これらの地域は金融緩和等の影響により下げ止まりの箇所も見られます。なお、平成29年12月に「鞍手町庁舎等建設基本計画」が策定され、庁舎移転に向けて準備が進められています。

【商業地】平均変動率：▲1.1%

郊外型大型店舗への顧客流出や後継者不足等により旧来からの近隣型商業地域の衰退に歯止めがかからず、それに伴い土地価格は依然として下落傾向にあります。そのため背後における住宅地との価格差が徐々に縮小してきています。このようななか、「トライアル鞍手店」が平成28年10月にオープンしたものの、商業中心にある「レッドキャベツ鞍手店」が平成29年2月に閉店、上記傾向に拍車がかかりました。また 鞍手インター周辺は、大規模物流施設の開発が検討されていますが、具体的には進んでいない模様です。

桂川町

【住宅地】平均変動率：▲0.8%

〈取引価格〉

低金利等の影響により取引件数にやや動きが見受けられるが、依然住宅地需要は弱含みで、平成29年度地価公示は前年に引続き下落基調で推移しています。

〈分譲住宅〉

旭ヶ丘団地(吉隈地区・全39区画・29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)、サンフラワーズ桂川(みぞえ住宅・土師地区・全14区画・16,500円/㎡程度)が売出中であるが、年に2～3区画程度しか成約せず、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特に認められず、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。

【商業地】平均変動率：▲2.0%

商業地価格は、取引件数が極めて少ない状況で空き店舗も多く認められることから、前年に引き続き地価は下落基調で推移しているものと思料されますが、新規店舗を建設し出店するケースも僅かであるが見受けられるようになり、下落幅の縮小が伺えます。

当町の商業地は国道200号線沿いが中心であるものの、空室が多く繁華性は低いです。

JR桂川駅周辺に賃貸アパート等収益物件の建設が見受けられるようになりました。

筑前町

【住宅地】平均変動率：0.9%

住宅地の平均変動率は、前年の0.6%から0.9%と微増ですが、上昇幅は拡大しています。10区画程度のミニ分譲地を中心として地価は上昇に転じており、既成住宅地においても地価は横ばい又は上昇に転じています。

【商業地】平均変動率：▲0.3%

商業地の平均変動率は、前年の▲0.6%から▲0.3%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、周辺の大規模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あるが、商圏は比較的狭い範囲となっています。

大刀洗町

【住宅地】平均変動率：▲0.6%

住宅地の価格は、甘木鉄道線沿線の北部エリアでは、概ね横ばい傾向、その他の地域では、いまだ下落傾向にあります。土地取引件数は、昨年と概ね同程度であります。

当町の北部を中心にミニ開発が比較的多く見られます。特に、スーパー「トライアル」の周辺地域については、新規分譲のほか、共同住宅も少しは多くなってきました。

ミニ開発地では、高値の取引が見られるようになってきましたが、北部エリアを除く既存住宅地では、むしろ低い取引価格も多く、需要は依然として弱いです。

【商業地】平均変動率：▲0.3%

商業地の価格は、未だ下落傾向が続いていますが、下落幅は、昨年の▲0.6%から▲0.3%と縮小しています。

本郷地区を中心として旧来からの小規模店舗を中心とした商業地と、幹線道路沿いの郊外型店舗を中心とした商業地がありますが、町内では日用品にとどまり、耐久消費財、高級品等については福岡市や隣接する久留米市に依存していることから、当該圏域の商況もいまだ停滞しています。

広川町

【住宅地】平均変動率：▲0.5%

広川町における住宅地域の価格に影響を及ぼす価格形成要因については、昨年と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依然として緩やかな下落基調で推移しています。

【商業地】平均変動率：▲1.2%

広川町の商業地エリアにおいて、大規模商業施設等は存せず、相対的に繁華性が乏しい状況となっています。大規模商業施設のある隣接市の久留米市への顧客流出傾向が続いており、商業地の地価は依然として下落基調で推移しています。

添田町

【住宅地】平均変動率：▲1.2%

添田町の住宅地の取引市場では、大字添田・大字庄等の市街地エリアでは地元地縁者を中心に低調ながらも相応の引き合いがあるようですが、中元寺地区、津野地区、英彦山地区などの山間部では外部からの転入者が少なく市場の需給は均衡していません。平成30年地価公示の住宅地2地点の平均変動率は▲1.2%（前年▲1.2%）となりました。地方圏の景況などから推して、今後も市場の需要は総じて弱含み気味に推移するものと予測されます。

【商業地】平均変動率：― %

添田町の商業地域の商況は、人口の減少や他地区の大型商業施設への顧客の流出、店舗経営者の高齢化などが相俟って停滞傾向にあるようです。こうした状況の中、商業地の需要は減退基調であり、価格水準は下落傾向で推移しているものと考えられます。また、平成29年7月の大雨による災害によりJR日田彦山線「添田駅」「夜明駅」間が不通になっており、観光地である英彦山などへの影響が懸念されています。

川崎町

【住宅地】平均変動率：▲1.1%

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、下落率は前年に比べて若干縮小しました。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基調で推移するものと予測します。住宅地の需要は極めて弱く、取引は相続不動産などで極めて少ない状況です。町が開発し分譲していた3団地のうち2団地は完売し、1団地に残戸が残っています。世帯数に占める町営住宅戸数の割合は約34%となっています。

【商業地】平均変動率：― %

古くからの既成商業地は衰退し、町の中心商業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。当該路線沿いには、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。商業地の経営環境等は、人口減少に伴う顧客・背後人口の減少等と厳しい状況にあります。地価は、商業施設の集積度が高い中心商業地で横這い圏内から微減傾向、衰退が著しい既成商業地は底値探しの状況が続くものと予測します。

苅田町

【住宅地】平均変動率：▲0.1%

地価は近年、郊外の一部地域を除いて概ね横ばい圏内での推移が続いていますが、ここにきて模様眺め・様子見の様相を色濃く伺わせる状況となっています。

調査地点7地点中、対前年比上昇は2地点に留まり、横ばいが2地点、3地点で下落という結果になりました。

取引事例を見る限り、郊外の一部地域を除いて極端な低価取引等は見られず、取引は堅調なことから、総じて見れば、町内の住宅地の地価安定化の基調は、今なお堅持されていることが伺えます。

【商業地】平均変動率：▲0.2%

長らく地価下落傾向が続き、背後住宅地の地価水準に接近したこと等もあって、地価は近年、下落率縮小の傾向を強めています。僅かながらも上昇に転じた地域も一部見られる等、地価安定化の兆しが見え隠れする状況にあります。

地元不動産関係者への取材結果からも、「良い話はないが、悪い話も聞かない」という声が聞かれる等、やや弱い動きが続く中にあって、地価安定化へ向けた機運は高まっています。

みやこ町

【住宅地】平均変動率：▲1.0%

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

みやこ町の人口は減少傾向が止まらず、高齢化率は40%に達しています。町が整備した分譲地や町営住宅には町外からの移住も見られるものの、既成住宅地の需要は弱く、地価は今後も下落基調で推移するものと予測されます。

【商業地】平均変動率：▲1.1%

商業地の公示地は1地点で、地価は下落傾向が続いています。行橋市内の商業施設等への顧客流出、背後地の人口減少を受けて、小売店舗を中心とする地元商業地域は疲弊しています。東九州自動車道開通による顕著な影響は見られませんが、車両通行量の多い幹線道路沿いでは小規模テナントによる新規出店が見られます。

吉富町

【住宅地】平均変動率：▲0.6%

人口、世帯数ともに減少傾向で推移しており、住宅地の価格は、緩やかな下落傾向が続いています。当町は九州の自治体のなかで最も面積が狭く、土地取引件数は、平成24年以降各年60件台であり、ほぼ横ばい状態で推移しています。

住宅地域は、JR吉富駅周辺の既成市街地と郊外の農家等住宅とに大別され、既成市街地内の人口密度は比較的高く価格下落幅は縮小傾向ですが、郊外の過疎化が進む住宅地では価格下落幅が拡大傾向で推移しています。

【商業地】平均変動率：▲0.4%

商業地は、商業集積に乏しく住宅等が混在しています。商業地の価格は周辺住宅地価格と接近してきており、昨今は、緩やかな下落基調ないし横ばいで推移しています。

県道沿いにスーパーマーケット等が立地していますが隣接する中津市の大型商業施設への顧客の流出が続いています。

当町では、地方再生事業の一環として「女子集客のまちづくり」を推進しており、吉富駅前の活性化を図るため、コンテナハウスを設置しチャレンジショップとしての利用のほか、定期的にマルシェを開催しています。

築上町

【住宅地】平均変動率：▲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状況にあり、依然として価格水準の下落傾向が続いている状況にあります。同町では、人口の減少、高齢化率が高いという状況等を受け、東九州自動車道へのアクセス向上等による利便性の向上もありますが、当該道路は、通過道路としての性格を有しており、利便施設の充実等は当分見込めず、地価動向の改善は認められないと言えます。よって、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】なし

そうだ！ 不動産鑑定士に 聞いてみよう

色々なギモンにわかりやすくお答えするこのコーナー、今回は私たち不動産鑑定士がもっともみなさまのお役にたっている(と思っている)地価公示や地価調査などについて紹介いたします。意外と身近なことに関わっているんです！

不動産鑑定士がしている公的評価って どんなものがあるの？

鑑定補償向野研究所
不動産鑑定士 向野 高洋



われわれ不動産鑑定士が行う鑑定評価には、民間の企業や個人の方から依頼を受ける民間評価と国や地方公共団体等から依頼を受ける公的評価に分けられます。公的評価には次の4つの評価があります。地価公示、都道府県地価調査、相続税路線価評価、固定資産税標準地評価です。これらの評価は、国や都道府県、市町村等だけでなく、私たち国民にとっても非常に影響のあるものなので、とても重要な評価なのです。

地価公示

地価公示とは、国(土地鑑定委員会)が毎年1回、全国に設定している標準地の正常な価格を公表するものです。これは、北は北海道、南は沖縄まで全国にある標準地(26,000地点※H29年地価公示)を、毎年1月1日時点の価格を不動産鑑定士が評価をしているものです。この地価公示は、すべての日本の土地価格の基準となるもので、一般の不動産取引や、相続税、固定資産税の評価にもこの地価公示が役立っています。もし地価公示がなかったら、不動産売買では適切な価格での取引ができなくなったり、固定資産税等の税金の支払いにも影響が出てくるかもしれません。そのため、地価公示はとても重要なのです。

都道府県地価調査

都道府県地価調査とは、都道府県知事が毎年1回、各都道府県に設定している基準地の価格調査を実施し、公表するものです。この地価調査も、前述の地価公示とともに不動産取引等の指標になっているものです。地価公示と違うところは、毎年7月1日時点の価格であり、地価公示では行わない林地の評価も行います。そのため、半年後の地価の推移や地価公示ではカバーできないエリ

アの価格も知ることができます。ちなみに平成29年都道府県地価調査の基準地は21,644地点でした。

相続税路線価評価

相続税路線価とは、納税者が相続税の申告をする場合、土地等の価格を納税者自身が把握することは難しいので、相続税等の申告に役立つよう、国税庁が各路線(道路)ごとの価格を公表しているものです。この相続税路線価は毎年1月1日時点の価格であり、地価公示価格の80%程度の評価になっています。不動産鑑定士は、この路線価の基準となる標準地を評価しています。これをもとに相続税額が決まるため、納税者への影響が大きいことから、とても重要な評価と言えます。

固定資産税標準地評価

固定資産税は、毎年1月1日に土地・家屋・償却資産を所有している人が、それらの資産の価格をもとに算定された税額を市町村に納める税金です。固定資産税標準地評価とは、それらの固定資産のうち、土地について、不動産鑑定士が市町村内の各地域ごとに設定した標準的な宅地(標準宅地)を評価することです。この標準宅地は、市町村内に細かく設定しており、多数ポイントがあるので、これを毎年評価するのは大変です。そのため、3年に1回評価(評価替え)を行っています。この固定資産税標準地評価も、固定資産税が市民生活に直結するものであり、市町村の重要な財源の一つなので、大変慎重な評価が求められます。

地価公示ってどんなふうに評価するの？

地価公示とは？

地価公示とは、国土交通省が毎年1回、1月1日時点における土地の価格を調べて、公表する制度のことをいいます。この制度の主な目的は一般の土地取引に対して指標を与え、適正な地価形成をはかることです。つまり、皆さんの生活の基盤である土地について、その価値を判断する助けとなる目安を提供しているのです。

誰が評価しているの？

この価格評価を担当しているのが私たち不動産鑑定士です。福岡県では約100人の不動産鑑定士が7つのブロックに分かれ、それぞれのブロック(分科会)ごとに協力しながら評価を行っています。

土地の価格は、住宅や職場、課税など皆さんの生活に大きな影響を及ぼすものです。その指標となる公示価格には公平さや正確さが求められることから、一か所につき二人の不動産鑑定士が評価を担当しています。

分科会	担当市区町
1	北九州市(門司区、小倉北区、小倉南区)、行橋市、豊前市、苅田町、みやこ町、吉富町、築上町
2	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、添田町、川崎町
3	福岡市東区、宗像市、古賀市、福津市、宮若市、新宮町、久山町、粕屋町、芦屋町、水巻町、岡垣町、遠賀町、小竹町、鞍手町
4	福岡市(博多区、中央区)、飯塚市、小郡市、筑紫野市、朝倉市、筑前町、大刀洗町
5	福岡市南区、春日市、大野城市、太宰府市、嘉麻市、那珂川町、宇美町、篠栗町、志免町、須恵町、桂川町
6	福岡市(西区、城南区)、久留米市、糸島市、広川町
7	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

どこを評価するの？

評価にあたっては、まず、地価公示の対象となる土地(標準地)を選ぶ必要があります。標準地は県内に約900か所あり、それぞれの地域において大きさや形が標準的な土地が選ばれます。基本的に前年と同じ場所が標準地とされ、価格変動の推移を長期的に把握できるようになっています。

ただし、不動産鑑定士による現地調査などにおいて土地の状況に変化があり、標準地としてふさわしくないと判断した場合には、場所を変更することがあります。

どうやって評価するの？

地価公示は複数の地点を複数の不動産鑑定士が同時期に評価を行うことから、相互に矛盾が生じないように、地域ごとの価格動向等について共通の認識を持つ必要があります。各分科会においては、それぞれの市区町ごとに担当者を定め、地域の価格動向を調査したうえでお互いに意見交換を行います。

「〇〇駅の周辺ではマンション建設が盛んで売れ行きも好調」「〇〇地区のオフィスはほぼ満室で空室が無い状況」「住宅ローンはしばらく低金利が続くそう」「〇〇町では人口減少が続く、高齢化が進展している」「〇〇港の貨物取扱量は増加傾向」「〇〇町に大型スーパーが進出予定」「〇〇市から大規模工場が撤退した」等々

このような情報を共有したうえで、最終的な評価額は各標準地を担当する不動産鑑定士それぞれの判断により決められます。評価においては、標準地と似たような土地がどれくらいの価格で取引されているのか?標準地からどれだけの収益をあげられるのか?といった観点から適正な価格の判断を行います。

どこで見られるの？

このように評価された価格は、国土交通省の土地評価委員会により告示されます。この鑑定評価書は同省のホームページで閲覧することができます。

また、当協会のホームページでは地図上で位置を確認しながら地価公示の概要を閲覧することができますのでご利用ください。



(株) アプレイザル
不動産鑑定士 佐藤 修



みんなで創る みどり輝く快適空間 筑前町

福岡市から南へ約30km（車で約50分）、福岡県の中南部に位置する筑前町は、面積約67km²、人口約3万人の田園地域。平成17年3月に旧夜須町と旧三輪町の合併により誕生しました。夜須高原や目配山などの高原や里山、美しい田園風景が広がります。

古くから米・麦・大豆を中心とした農業地帯で、自然豊かな風土と先人から受け継いだ知恵、技術、文化を守り育ててきた「食」や「平和」への思いが大切に受け継がれています。都市圏にほど近いため、都会に近い田舎「とかいなか」として注目されています。



筑前町の観光スポット

筑前町立大刀洗平和記念館
～平和の大切さを語り継ぐ情報発信基地～



戦時中、旧陸軍が東洋一を誇った航空拠点に立つ記念館。平成21年の開館以来、空襲や特攻に関する歴史を伝えるため、平和の大切さを発信しています。世界で唯一現存する「零戦三二型」や「旧七式戦闘機」などをはじめ、当時の貴重な資料展示があり、全国から修学旅行生などが多く訪れています。

筑前町ファーマーズマーケットみなみの里
～筑前町の食の拠点!町内産野菜の宝庫!～



地元の新鮮な野菜、果物、惣菜やパンなど手作りの加工品などがならぶ直売所。加工所やレストランも併設され、町内外からたくさんの方が訪れています。レストランでは、地元野菜をふんだんに使った昔ながらの郷土料理が楽しめます。なかでも、羽窯でふっくらと炊いたご飯と筑前煮は人気で、おかわり自由です。

筑前町ならではの「食」



木酢(筑前 姫酢)

酸味や香りづけのために使われる香酸柑橘です。旬は9月下旬～10月上旬で、実の色は青く、酸味があり香りがさわやかです。10月下旬～12月上旬になると、実の色が黄色くなり、味も香りもまろやかになります。種が少なく、果汁と果肉が多く取れます。かぼすに比べ、酸味がやわらかで、香が良いのが特徴です。

筑前クロダマル



クロダマルは、九州を主とした暖地向けに育成された大粒の黒豆品種です。表面に光沢があり、やさしい甘さが特徴です。きなこにすれば、砂糖を入れていないのに、ほんのり甘く香り豊かです。豆腐や煮豆、ロールケーキなど加工品の種類も豊富です。

さとうきび釜炊き黒糖

こだわりは、雑味をなくし素朴な味を残すこと。一般的な製糖は石灰で固めますが、この商品は無添加です。手作業で丁寧に冷やし固めて仕上げるので口に含めばサクッとした食感があり、さとうきびの優しい甘みが広がります。



蒸し雑煮

朝倉地域の家庭に江戸時代から伝わる正月料理。全国的にも珍しい、蒸すタイプのお雑煮。町内の店舗でも味わうことができます。



筑前町ふるさと応援寄附金募集中

筑前町では、ふるさと応援寄附金（ふるさと納税）を使って、魅力ある町づくりを進めています。平成28年度は、ふるさと応援寄附金を財源に、町民ボランティアが作り上げた「巨大わらかがし、シンゴジラ」が話題となり、展示期間中約11万人が訪れました。ふるさと応援寄附金は、町外在住者が1万円以上寄附された場合に筑前町の特産を返礼品としてお送りしております。皆様の寄附をよろしくお願いします。

ちくぜんごよみ Event calendar

4月	● 桜開花(3月下旬～4月上旬 / 草場川の桜並木・源次郎桜広場・炭焼池公園他) ● 大藤まつり(4月下旬 / 藤の里公園)	10月	● 大己貴神社秋季大祭(10月23日 / 大己貴神社) ● コスモス開花(10月下旬～11月上旬 / みなみの里付近他)
5月	● ほたるシーズン(5月下旬～6月上旬 / 曾根田親水公園他)	11月	● ど〜んとかがし祭(11月上旬 / 安の里公園)
6月	● 四三嶋獅子廻し(田植え修了後6月の日曜日 / 四三嶋天満宮出発)	12月	● 當所神社年末祈願大祭(12月下旬 / 當所神社)
7月	● ひまわり開花(7月下旬～8月上旬 / みなみの里付近他)	1月	● 虚空蔵菩薩祭り・餅まき(1月13日 / 虚空蔵菩薩) ● いちご狩り(1月～6月上旬 / らいおん果実園、花立山ファーム)
9月	● 虚空蔵菩薩祭り(9月13日 / 虚空蔵菩薩) ● 夜須高原音楽祭(9月下旬 / 夜須高原記念の森)	2月	● 大国様まつりと物産展(2月11日 / 大己貴神社)
		3月	● ビースキャンドル(3月27日 / 大刀洗平和記念館) ● 平和の碑のつどい(3月27日 / 熊ヶ山)



このせまさがちょうどいい

福岡県の北部に位置する水巻町は、川と緑に囲まれた自然豊かな町です。町の面積は約11平方キロメートルと県内で57位と非常に狭い町ですが、JR鹿児島本線「水巻駅」、JR筑豊本線「東水巻駅」と異なった路線で2駅、町の中央部には国道3号線が通っており通勤・通学に適しています。また、製鉄・化学、自動車、エネルギー分野の多くの企業が集まる北九州市に隣接し、その都市圏域にあることから北九州市のベッドタウンとして居住する人も多く、九州の玄関口の小倉まで普通列車でも30分程度というのも魅力の一つです。

ショッピングセンターなどの商業施設も充実しているため、お買い物にも便利です。狭いながらも、程よい自然と交通アクセスの良さなどを兼ね揃えた住みやすい町となっています。

子育てしやすいまち

町には子育ての悩みなどが相談できる施設「子育て支援センター」や、就学前の子どもの発育や、発達に不安のある家族の相談窓口となる「こすもす教室」や「コスモス相談」があります。また、「児童少年相談センター」、通称「ほっとステーション」では、虐待などの厳しい環境におかれた子どもたちへの居場所の提供なども行っています。それぞれ専門のスタッフが配置され対応する体制をとっており、全国的にも珍しいといわれています。安心して子育てができるよう、官民、拠点が連携し、地域で見守る子育てに取り組んでいます。

町の観光名所「コスモス園」

毎年10月になると遠賀川の河川敷に500万本ものコスモスが咲き誇ります。昭和61年にコスモスが町の花となって以来、町のいたるところをコスモスが彩るようになりました。平成11年、町制60周年を記念し「コスモスマつり」も始まり、水巻町と言えばコスモスと言われるほどに。今では河川敷のコスモスを見ようと町内外から多くの人が訪れる観光スポットとなっています。



図書館・歴史資料館

自然豊かな緑に囲まれた図書館・歴史資料館。「人と人とのふれあいを大切に、町を愛する仲間が集うコミュニケーションと情報発信の場」として親しまれる図書館の蔵書は15万冊。歴史資料館では町の歴史・文化・自然を学ぶことができます。また、バリアフリー構造となっているため床の段差や机、本棚の高さなど、細かい気配りで人に優しく利用しやすい施設となっています。



水巻の「でかにんにく」

大きなものは500gを超える大玉のにんにく。ジューシーで「まろやか」、火を通すと「ほくほく」、匂いは「ほのか」。水巻のでかにんにく協議会の生産者の皆さんが一つ一つ丁寧に育てています。ぜひご賞味ください。



八剱神社の大イチョウ

遠賀川のほとりの八剱神社境内にそびえ立つ大きなイチョウの木は、推定樹齢1900年と言われ、県指定天然記念物に認定されています。日本武尊と碓姫の「愛の証」としてこのイチョウが植えられたと伝承されています。

新規入会者の紹介



フジ総合補償鑑定株式会社

不動産鑑定士

久保田 茂

この度、福岡県不動産鑑定士協会に入会させて頂きましたフジ総合補償鑑定株式会社の久保田茂と申します。

学生時代は主に福岡県内で過ごし(中学・高校は長崎でした)、IT関連のシステム開発会社への就職のため東京へ上京、その後、子供が生まれたことを機に福岡に戻ってきました。IT業界時代に不動産業界を担当していたことで不動産業界に興味を持ち、賃貸マンションの建築会社・外資系不動産サービサーを経て現在に至っております。実務修習期間は藤岡先生やその他多くの方々のおかげで昨年3月に不動産鑑定士として無事登録することが出来ました。

趣味は大学生の頃に始めたサーフィンです。遠ざかつ

ていた時期もありますが一段落したこともあり、昨年から本格的に復帰しました。また、サーフィンのためにジョギングも始めましたが、生憎トレーニングは苦手なので、フルマラソンに参加することでモチベーションを維持しています。

ビッグデータ・AI等の技術の進歩や鑑定理論の更なる発展により、鑑定業界も大きく変わる可能性があると思います。そういった流れに乗り遅れないよう、鑑定のみならず様々な業界に興味を向け勉強し、社会に貢献できればと考えております。とはいえ、まだまだ未熟な身でございますので、今後ともご指導を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。



権藤税理士・不動産鑑定士事務所

不動産鑑定士

権藤 祐一郎

昨年10月に入会いたしました権藤祐一郎と申します。昨夏より、出身地の久留米市で不動産鑑定業と税理士業を営んでおります。

前職は公務員で、税務署、国税局、国税不服審判所での約30年の勤務を経て、開業いたしました。

税務署などでは、主に相続税や譲渡所得について、申告書の審査や税務調査などに携わってまいりました。路線価に鑑定評価が導入された平成6年以来、路線価作成の仕事にも、通算7年間従事いたしました。その節は、協会や会員の皆様方と適正な評価のための協議や交流をさせていただき、大変お世話になりました。

開業後、お会いできた方とは懐かしくお話をさせていただ

き、大変うれしく、心強く思いました。まだお会いできていない方もご挨拶できた際はどうぞよろしくお願いいたします。

不動産鑑定士登録は平成8年で、遅ればせながら53歳での入会となりました。とは言え、最近は、人生90年とも100年とも言われ出しました。私自身、後半の職業人生をスタートしたところと考えています。これまでの経験を土台に研鑽を積み、不動産鑑定士と税理士の資格を持つ専門家として、必要とされるところで、できるだけ長くお役に立てれば幸いです。

私でお役に立てることがありましたら、ご遠慮なくご連絡ください。

どうぞよろしくお願いいたします。

会員名簿

平成30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 篤	(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
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 4-2-20 天神幸ビル 3F	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
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
稲永 辰夫	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
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)	810-0041 福岡市中央区大名 2-2-41 サンライフ大名 205	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
上野 昌寛	(株)地域科学研究所 福岡事務所	812-0016 福岡市博多区博多駅南 1-8-31 九州ビル 3F	092-477-2670
内田 信行	(株)九銀不動産鑑定所	810-0042 福岡市中央区赤坂 1-16-13 上ノ橋ビル 8F	092-751-5745
梅田 俊司	梅田不動産鑑定事務所	806-0047 北九州市八幡西区鷹ノ巣 1-15-5	093-641-8886
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

会 員 名	勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先TEL
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
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4-2-20 天神幸3F	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8F	092-751-5745
大武 克己	大武不動産鑑定士事務所	807-1121	北九州市八幡西区石坂1-17-10	093-614-2608
大塚 誠司	(有)アセット・インフィニティ	810-0002	福岡市中央区西中洲10-4 ワコービル3F	092-738-8580
大塚 弘孝	大塚不動産鑑定士事務所	810-0073	福岡市中央区舞鶴3-2-32 舞鶴ロイヤールビル3F	092-721-0033
大西 克則	貞和不動産鑑定(株)	810-0011	福岡市中央区高砂2-11-18	092-521-6662
岡田 英吾	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
岡 部 敦	おかべ税理士法人	812-0008	福岡市博多区東光2-6-10 エアールートビル2F	092-433-8600
沖永 裕章	沖永不動産鑑定所	806-0059	北九州市八幡西区萩原3-4-11	093-644-0808
小野 恭嗣	小野不動産鑑定	810-0001	福岡市中央区天神3-11-1 天神武藤ビル2F	092-292-3376
景平 良邦	(有)景平不動産鑑定	803-0841	北九州市小倉北区清水4-1-30 石川ビル102	093-232-2315
片江 宏典	(株)プライム評価研究所	810-0041	福岡市中央区大名2-4-30 西鉄赤坂ビル7F	092-735-3610
加藤 一生	(株)アプレイザル	806-0028	北九州市八幡西区熊手3-3-12 丸善ビル3F	093-632-1854
金山 哲也	けやき不動産鑑定事務所	815-0072	福岡市南区多賀2-4-10 野間カステリア705	092-408-7233
兼重 利彦	かねしげ不動産鑑定事務所	803-0275	北九州市小倉南区高野3-7-11	093-981-8557
神 谷 孝	神谷不動産鑑定士事務所	802-0981	北九州市小倉南区企救丘1-29-23	093-964-2514
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
久保田 茂	フジ総合補償鑑定(株)	830-0061	久留米市津福今町195-12	0942-38-0818
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

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
権藤祐一郎	権藤税理士・不動産鑑定士事務所	839-0863	久留米市国分町1952 サンコーボコクラブ203	0942-55-1573
税田 健司	新都市中央鑑定(株)	810-0041	福岡市中央区大名2-9-29 第2プリンスビル9F	092-722-0233
齊堂 忠道	(株)大建	814-0031	福岡市早良区南庄2-9-12	092-851-3900
境 達 司	あさひ不動産鑑定(有)	802-0006	北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル4F	093-513-2340
佐々木 哲	佐々木不動産鑑定事務所	810-0004	福岡市中央区渡辺通2-6-20 ラクレイス薬院203	092-791-1873
貞弘 賢治	貞和不動産鑑定(株)	810-0011	福岡市中央区高砂2-11-18	092-521-6662
佐藤 栄治	第一不動産鑑定事務所	800-0257	北九州市小倉南区湯川4-15-14	093-921-6333
佐 藤 修	(株)アプレイザル	806-0028	北九州市八幡西区熊手3-3-12	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
篠田 正浩	(株)総研	810-0001	福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470
柴田 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				092-801-2660
田口 浩二	九州不動産コンサルタント	810-0041	福岡市中央区大名2-9-35 トウセン天神ビル6階	092-753-9971
竹下 憲治	(株)アプレイザルジャパン	810-0073	福岡市中央区舞鶴1-1-10 天神シルバービル2F	092-722-2362

会 員 名	勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先TEL
武田 大道				092-847-6607
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				092-523-1472
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
寺島 弘次	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001	福岡市中央区天神4-2-20 天神幸ビル3F	092-712-9112
戸川 英二	(株)戸川鑑定士事務所	802-0005	北九州市小倉北区堺町2-1-1-612	093-511-8232
徳永 大典	都市経済研究所	810-0074	福岡市中央区大手門2-1-10-3F	092-741-4812
徳永 隆文	(株)旭鑑定補償	810-0012	福岡市中央区白金2-11-9	092-534-1800
都合 哲男	(株)平成総合鑑定所	800-0025	北九州市門司区柳町4-12-34	093-382-3000
土手 栄治	(株)北九州システム鑑定	803-0817	北九州市小倉北区田町12-19-202	093-582-4280
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4-2-20 天神幸ビル3F	092-712-9112
長崎 隆良	(株)総研	810-0001	福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470
中嶋 裕二	(株)プライム評価研究所	810-0041	福岡市中央区大名2-4-30 西鉄赤坂ビル7F	092-735-3610
中園 二郎	中園不動産鑑定事務所	815-0033	福岡市南区大橋3-14-8-502	092-555-7614
中村 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
橋本 英樹	けやき不動産鑑定事務所	815-0072	福岡市南区多賀2-4-10 野間カステリア705	092-408-7233
羽田 成利	大和不動産鑑定(株)北九州支社	802-0006	北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル7F	093-511-6931
波多江裕之	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001	福岡市中央区天神4-2-20 天神幸ビル3F	092-712-9112

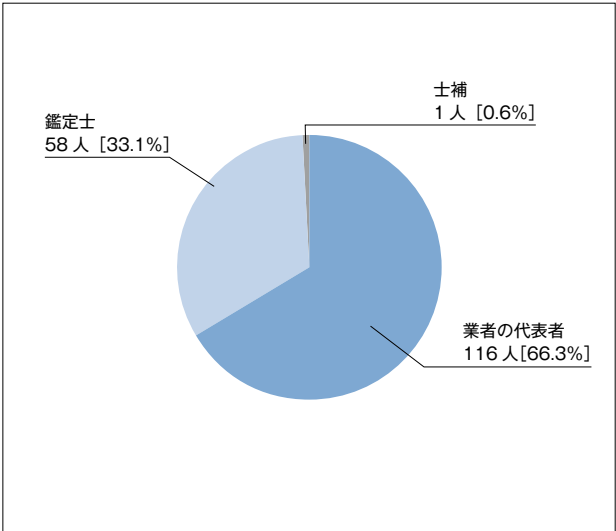
会 員 名	勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先TEL
波多野宏和	(株)アプレイザル	806-0028	北九州市八幡西区熊手3-3-12 丸善ビル3F	093-632-1854
花田 宏治	合同会社花田不動産鑑定士事務所	808-0137	北九州市若松区ひびきの南2-16-15	093-555-9635
早坂 剛雄	新日本総合鑑定(株)	810-0041	福岡市中央区大名2-10-2 シャンボール大名B-201	092-741-0855
林田 光博	中央鑑定(株)北九州支社	806-0051	北九州市八幡西区東鳴水2-4-35	093-632-1662
原田 俊博	福岡立地研究所	811-3211	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5F	092-732-3470
前村 晃次	(株)西日本シティ銀行 融資統括部 不動産調査室	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 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
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4-2-20 天神幸ビル3F	092-712-9112
吉崎 武雄	(株)総研	810-0001 福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470
吉田 博之	(有)エステート・プランニング	810-0004 福岡市中央区渡辺通5-6-18 コモダスパッソ天神1308	092-762-2077
吉田 正宇	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
吉 田 稔	(株)第一鑑定リサーチ	810-0041 福岡市中央区大名2-2-50 大名DTビル6F	092-724-6566
吉永 幸雄			092-801-3566
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		802-0023 北九州市小倉北区下富野4-16-30	093-541-1861

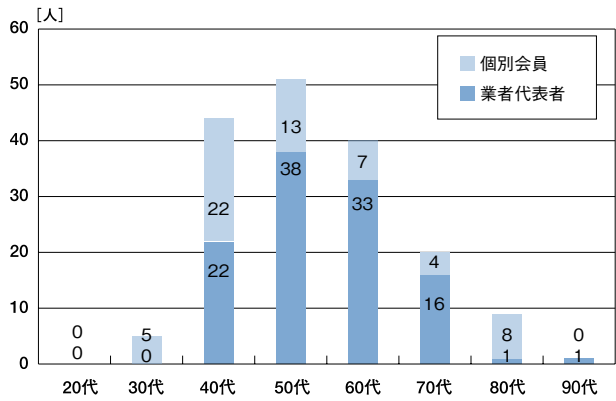
協会の現在

2018年4月1日時点

■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	116	66.3%
鑑定士	58	33.1%
士補	1	0.6%
計	175	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	0	5	5	2.9%
40 代	22	22	44	25.9%
50 代	38	13	51	30.0%
60 代	33	7	40	23.5%
70 代	16	4	20	11.8%
80 代	1	8	9	5.3%
90 代	1	0	1	0.6%
計	111	59	170	100.0%
平均	57.4 歳			
最年少	34 歳			
最高齢	93 歳			

編 集 後 記

■今回、わたしも好きな連載の1つである「わがまちバンザイ」に携わせていただきました。ご寄稿くださった筑前町・水巻町の皆様、協会の事務局の皆様、ご協力ありがとうございました。
【麻生 篤】

■昨年末の慌しさにかまけて、編集会議がメールでの会議になってしまいました。ただ、内容は充実していると思います。我が筑前町が「わがまちバンザイ」に登場してます。桜の夜景は草場川です。お昼も夜も、この上ない美しさです。
【大楠 由美子】

■広報委員として二度目の編集後記となりました。ご執筆いただきました皆様、お忙しいところ大変ありがとうございました。次回、43号も引き続きよろしく願い申し上げます。
【桑原 哲治】

■今年こそはと思っておりましたが、数年ぶりにインフルエンザになり、委員会を欠席させていただきました。すみません…。寄稿くださった会員の皆様、ありがとうございました。
【中村 光子】

■「そうだ!不動産鑑定士に聞いてみよう」では、地価公示などの公的評価について執筆していただきました。また、今号では平成30年地価公示の概要についても掲載しておりますので、あわせて読んでいただければ幸いです。
【波多野 宏和】

■地価公示、国税鑑定評価及び精通者意見の作業、誠にお疲れ様でした。多くの若者が不動産鑑定士を目指すことになる様に、今後も日々努力し続けて行きましょう。
【古川 一哉】

「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



「あさり見つけ！」

撮影：石田 美紀子

新日本総合鑑定株式会社

室見川で見かけた潮干狩り真っ最中の仲良し姉妹。大きな声ではしゃいでる様子に目を奪われ、思わず撮影させてもらいました。
子供の頃の良い思い出として彼女たちの記憶に残ることでしょう。

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか[No.42]
2018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
委員：麻生 篤＋桑原 哲治＋中村 光子＋波多野 宏和＋古川 一哉
[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 42

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