Number
44
2019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31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

●「不動産鑑定士の魅力」について
●不動産の証券化っていったい何？

特集

久留米市での住家被害認定調査のご報告

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
URL http://www.farea.jp/

鑑定 不動産鑑定士の情報誌
ふくおか
公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会　URL http://www.farea.jp/
CONTENTS
Number 44
2019年4月発行

目 次

ごあいさつ	副会長 石田 美紀子	1
平成31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 花田 宏治	7
北九州市若松区・戸畑区・八幡東区・八幡西区、直方市、田川市、中間市、田川郡添田町・川崎町	不動産鑑定士 波多野 宏和	9
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	11
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	14
福岡市南区、春日市、大野城市、太宰府市、嘉麻市、那珂川市、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	18
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	20
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 福山 道和	22
■ 最近の地価動向		24
特集 久留米市での住家被害認定調査のご報告	災害対策特別委員会担当理事 杉 孝一	38
講演会報告	公益事業推進委員会担当理事 槇 由紀	40
そうだ! 不動産鑑定士に聞いてみよう ■ 不動産鑑定士の魅力について		41
■ 不動産の証券化っていったい何?		42
わがまちバンザイ	47 須恵町	44
	48 糸田町	46
新規入会者の紹介／開業挨拶		48
会員名簿		49
協会の現在／編集後記		55
「不動産鑑定相談所」のご案内		56
PHOTOギャラリー		巻末

［表紙の写真］久留米市山本町 千光寺
久留米市山本町にある千光寺はあじさい寺として知られ、約7000株のあじさいが山の斜面を彩る。この時季の花々はやはり雨模様がよく似合う。撮影に訪れたこの日も小雨模様で、周囲の森は落ち着いた緑の葉を揺らし、アジサイの彩りがその中でいっそうしとやかで麗しく感じられた。

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

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 **石田 美紀子**

室見川では白魚の簗掛けが設けられ、早くも春の訪れを感じる季節となりました。会員の皆様並びに関係団体の皆様におかれましては益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

山﨑会長を筆頭に私ども執行部はいよいよ6月の通常総会をもって2年の任期を満了することとなります。これまでの任期中を振り返ってみますと、現執行部に替わった直後の平成29年7月に九州北部豪雨、翌平成30年7月の西日本豪雨、更に今年新年早々には隣接熊本県和水町の地震など、県内外で毎年のように自然災害が発生しました。

この状況に対応すべく、当鑑定士協会では災害対策特別委員会を設置し、「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」に基づく登録支援専門家を再募集したり、「住家被害認定調査」のための研修会を開催し、実際に被災地で二次調査作業を行うなど会員一丸となって取り組んで参りました。

現在も各被災地では復興に向けて全力で取り組まれていますが、未だ土地整備のための工事が進行中で、仮設住宅暮らしを余儀なくされている方々も多く、災害が過ぎ去っても元の生活に戻るまでにはまだまだ長い時間が必要な状況であり心が痛みます。

今やどこに居ても何が起こるかわからないこの自然災害と不動産は切り離すことができない関係であり、特に中立の立場で鑑定評価を行う不動産鑑定士の果たすべき役割は今後さらに高まっていくものと思われます。

また、県内でも「空き家対策」が問題となっていますが、当鑑定士協会では県主催の「空き家対策連絡協議会」に積極的に参加し、他士業の方々と連携したうえでどの場面で不動産鑑定士が充分な役割を発揮できるかを引き続き検討していく必要があります。

このように、自然現象や社会現象の変化に伴い、我々不動産鑑定士に対するニーズも多様化しているわけで、このような新たなニーズを新事業分野として捉え、当鑑定士協会が率先垂範していく必要性をひしひしと感じています。

今後もこうした様々な業務を通じて、当鑑定士協会に課せられた社会的責任を果たし、皆様のご期待に応えて参りたいと思います。

さて、当鑑定士協会は社団法人化になって今年で25周年を迎え、今年10月4日に記念式典を開催する運びとなりました。これもひとえに 関係団体の皆様と会員の皆様のご支援の賜物と深く感謝しております。これを機に当執行部としましても皆様により一層ご満足頂けるよう真心をこめて業務に専念する所存でございます。今後とも引き続きご指導・ご鞭撻の程よろしくお願い申し上げます。

当25周年事業につきましては、その準備のため幾度も実行委員会を重ねており、徐々に事業内容が具体化しつつあります。開催日は次期執行部の期間となりますが、現執行部のメンバーが実行委員として責任を持って当日に向け引き続き全力で取り組んで参ります。この記念すべき事業を成功させるために、多くの皆さまの協力を賜りたいと思っています。特に会員の皆様には、会員総参加型の式典を目指していますのでご支援・ご協力をお願いいたします。

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

平成31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

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、昨年の+1.8%から+2.6%になり、5年連続でプラス。上昇幅も0.8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。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、H31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(+4.3%)より上昇率が拡大して全体で+5.3%と7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分圏内及び福岡市東区・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(▲0.3%→▲0.1%):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20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具有する住宅地では、需要は堅調に推移、上昇ポイントは昨年の41ポイントから57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3年連続で上昇、小倉南区で19年ぶりの上昇、その他の区も下落幅の縮小傾向が認められる。
- 久留米市(+0.6%→+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5年連続の上昇となった。
- 大牟田市(▲1.4%→▲1.3%):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21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、行橋市、小郡市、筑紫野市、春日市、大野城市、宗像市、太宰府市、古賀市、福津市、糸島市、那珂川市、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、同岡垣町、同遠賀町、朝倉郡筑前町の12市11町は、昨年に引き続き上昇基調で推移、糸島市、岡垣町を除いて上昇幅が拡大している。そのうち、筑後市、行橋市、遠賀郡3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。
- 朝倉市が27年ぶり(0.0%→+0.6%)、京都郡苅田町が18年ぶり(▲0.1%→+0.4%)と、前記1市1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。
- 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、H31年は+4.9%と4年連続のプラス。上昇幅は1.0%拡大した(H30年3.9%→H31年+4.9%)。

②県庁所在地の地価動向と要因

- 福岡市(+10.6%→+12.3%):オフィス需要は一貫して改善傾向、賃料水準も明確な上昇基調で推移している。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、インバウンド需要等も依然として旺盛である。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、博多駅界隈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博多区は+16.1%、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+13.3%、東区で+12.9%、南区で+9.8%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、H30年5月はH4年以来の2%台である2.73%となり、直近のH30年10月は2.50%と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、賃料も明確な上昇基調で推移している。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。
- 2～3年前頃から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(+0.6%→+1.0%):H29年に24年振りに上昇に反転し、H31年も+1.0%と3年連続で上昇した。上昇ポイントは昨年の38ポイントから43ポイントに拡大、区別では戸畑区が+0.8%と4年連続、小倉北区は+3.6%で3年連続、小倉南区及び八幡東区が2年連続で上昇、門司区及び八幡西区が昨年の下落から上昇に転じている。
- 久留米市(+1.7%→+2.2%):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(▲1.7%→▲1.1%):中心商店街の空き店舗の増加により空洞化、衰退化の傾向が続いている。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 筑後市、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、糸島市、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10市4町が上昇を示した。このうち、筑後市及び糸島市は27年ぶりの上昇となっている。

⑤その他

- 大規模店舗の進出・撤退等の状況及び商況…ドンキ・ホーテ福岡天神本店(国体道路・H29/11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もち(H30/11開業・店舗面積約48,000㎡)、西新プラリバ再開発商業施設(2019/7開業予定)。
- 観光客数の推移・動向…福岡市観光統計によれば、H29年の福岡空港・博多港からの外国人入国者数は、あわせて前年比+15.8%の2,982,601人と6年連続で過去最多を更新。同年訪日外客数約2,869万人で考えれば、10人に1人以上は福岡市から入国している計算である。また、博多港の外国クルーズ船寄港数はH29年は309回で4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。但し、本年1～9月の寄港数は前年同期比▲16%。また、福岡市のH29年客室稼働率は84.0%。民泊を含めホテルの新規進出が活発で、判明分だけでも2020年頃までにH28～30年完成分を含め市内客室ベースで8,000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、H31年は+2.6%と3年連続のプラス。上昇幅は0.7%拡大した(H29年+1.9%→H30年+2.6%)。

②県庁所在地の地価動向と要因

- 福岡市(+5.0%→+6.7%):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(▲0.2%→+0.2%):北米向輸出を中心に自動車産業は堅調、H10年以来21年ぶりに上昇に反転。東九州道の全線開通、北九州空港の貨物便就航等により物流用地需要も拡大傾向にある。
- 大牟田市(▲0.5%→▲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(+0.4%→+0.5%):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(+1.0%→+1.1%):自動車関連が好調で需要も堅調に推移、3年連続で上昇している。

※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。
- 福岡空港民営化の事業者、九電・西鉄等の地元企業「福岡エアポートHD」、チャンギエアポートグループ、三菱商事の企業連合に決定。地場連合の提案内容は、(1)路線誘致、30年後の旅客数を現在の約1.5倍の3,500万人等。(2)国内線側に複合商業施設(物販、ビジネスホテル、シェアオフィス等)。(3)国際線側に高級ホテル誘致等
- 福岡市のWF地区再整備計画案。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。市では、年明けに次回会合を開き成果をとりまとめる意向。
- 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。
- 九大箱崎キャンパス再開発、市と九大が再開発の指針となるグランドデザイン案を示す。①成長・活力・交流、②安全・安心・健やか、③教育・研究の3ゾーンに区分。市と九大は、再開発事業者の公募を2020年度から始め、22年度から再開発が順次始まる見通し。
- 天神ビッグバンプロジェクト。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。
- 福岡市、大名小跡地の優先交渉権者に西鉄、積水ハウス等のグループに決定と発表。五つ星ホテルが入る24階建高層ビルを核とした複合施設が2022年12月頃に全面開業する予定。
- 旧博多青果市場跡地約8.2ha、H30年7月に売却価格190億円で三井不動産、西鉄、九電のグループが事業者に。大型複合商業施設ららぽーとを2022年春開業予定。核テナントとしてキッザニア
- 西鉄、天神再開発の計画概要を発表。地上19階地下4階、地下2階～地上4階が商業ゾーン、地上5、6階はホテルロビーや会議場、8～17階がオフィス、18・19階はホテル(客室数約50室)、2024年春開業。ビブレは地権者と合意次第解体、建設に着手、24年春の開業に間に合わない場合は、その部分のみ遅れて開業。新ビルは第1期分が敷地面積6200㎡、延床約10万㎡、ビブレ部分も開業した後は、敷地面積約8600㎡、延床約13万6千㎡
- 井筒屋、来年2月末にコレットを、来年5月末に井筒屋黒崎店を閉鎖と正式に発表。
- 国交省、味坂スマートIC(小郡市)に許可書。2024年頃の供用開始を目指す。
- 福岡県内で立地適正化計画を策定しているのは、北九州市、久留米市、飯塚市、行橋市、宗像市、大牟田市の6市。行橋市は都市機能誘導区域のみ指定。

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	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+2.6%(+1.8%)	413(384)	57(81)	160(173)	630(638)
福岡市	+5.3%(+4.3%)	190(190)	2(4)	2(2)	194(196)
北九州市	▲0.1%(▲0.3%)	57(41)	22(34)	64(69)	143(144)
久留米市	+0.6%(+0.6%)	22(19)	6(7)	8(11)	36(37)
大牟田市	▲1.3%(▲1.4%)	0(0)	1(3)	21(19)	22(22)

(2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+4.9%(+3.9%)	164(153)	25(23)	61(72)	250(248)
福岡市	+12.3%(+10.6%)	85(84)	0(1)	0(0)	85(85)
北九州市	+1.0%(+0.6%)	43(38)	12(11)	19(25)	74(74)
久留米市	+2.2%(+1.7%)	11(9)	3(3)	1(2)	15(14)
大牟田市	▲1.1%(▲1.7%)	0(0)	2(2)	5(6)	7(8)

(3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+2.6%(+1.9%)	25(21)	8(12)	5(7)	38(40)

3.特徴的な地点の地価動向とその要因

(1)県全体について

区分	標準地番号	所　在　地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区大濠1丁目 13区133番	756,000	+8.3% (+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	9,800,000	+12.4% (+11.1%)	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 福岡中央-10	福岡市中央区草香江 2丁目12区220番1	437,000	+16.5% (+9.0%)	マンションデベロッパー需要が牽引役。六本松エリアの地域拠点化、周辺部でのマンション高値販売の影響。
	商業地 博多5-16	福岡市博多区博多駅前 4丁目102番外	688,000	+25.5% (+17.8%)	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ほか、ホテル用地需要等の高まりを受け割安感が現出している。
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	24,300	▲4.0% (▲4.2%)	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	27,100	▲3.6% (▲4.1%)	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

(2)県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所　在　地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区大濠1丁目 13区133番	756,000	+8.3% (+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	9,800,000	+12.4% (+11.1%)	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 福岡中央-10	福岡市中央区草香江 2丁目12区220番1	437,000	+16.5% (+9.0%)	マンションデベロッパー需要が牽引役。六本松エリアの地域拠点化、周辺部でのマンション高値販売の影響。
	商業地 博多5-16	福岡市博多区博多駅前 4丁目102番外	688,000	+25.5% (+17.8%)	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ほか、ホテル用地需要等の高まりを受け割安感が現出している。

(3)県庁所在地以外の政令市について

区分	標準地番号	所　在　地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 戸畑-3	北九州市戸畑区浅生 1丁目51番	101,000	+1.4% (+1.9%)	住宅地として人気の高い戸畑区の中高級住宅で、需要は堅調に推移している。
	商業地 小倉北5-1	北九州市小倉北区魚町 2丁目251番	605,000	+5.8% (+3.1%)	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鮮明になっている。
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	59,100	+4.0% (+3.1%)	居住環境が良好な住宅地で、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5-13	北九州市小倉北区魚町 1丁目88番	500,000	+11.1% (+4.4%)	域外からの需要とも相俟って、高値取引も散見、都心商業地の需要回復基調が鮮明になっている。

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

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　花田 宏治

福岡第1分科会の担当エリアについて地価動向を概説すると、地価水準の改善傾向は前年に続き継続しているが、都市部回帰及び地価の二極化は顕著になっており、各市町ごとの平均変動率は北九州市(但し、門司区・小倉北区・小倉南区の平均値) +0.6%「前年0.0%」、行橋市+0.4%「前年+0.2%」、豊前市▲0.8%「前年▲0.7%」、苅田町+0.5%「前年+0.2%」、みやこ町▲1.1%「前年▲1.0%」、吉富町▲0.6%「前年▲0.5%」、築上町▲1.4%「前年▲1.3%」である。

各用途毎では【住宅地】のうち北九州市内では人口減や高齢化の進行が注視されるなか、上昇に転じる要因が相対的に乏しく下落基調を脱しなかった。また京築地区では土地区画整理事業等の公共事業に伴い土地取引が促進された行橋市や苅田町では改善がみられるものの、他では人口減や高齢化の進行を背景に依然として下落基調にあり、ほぼ前年並みの下落となった。

【商業地】については小倉北区の中心市街地での取引件数増加とそれに伴う上昇率拡大が特徴的で、外縁部においては引続き改善傾向にあるものの、やや鈍化の傾向にある。また本年秋頃に竣工予定のJR小倉駅南口東地区再開発ビル周辺では引続き高値の取引がみられた。京築地区では、消費者人口の減少、経営者の高齢化と後継者不足等により疲弊しており、一部の地域を除き概ね前年並みに下落している。

【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30年10月1日現在の数値)

北九州市門司区

人口:96,172人　対前年比▲1.2%　6年間▲6.2%
高齢化率(65歳以上):37.1%

【主な出来事】

- 門司港駅の改修工事がH31年春に完了予定
- モデルプジェクト再配置計画(門司港地区、大里地区)
- 門司港レトロ地区内に温浴施設付き複合商業施設の建設計画を公表(H32年竣工予定)
- 新門司地区の土地区画整理事業地内で宅地分譲が進行中

【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数:20、平均価格:48,390円/㎡
平均変動率:▲0.6%(前年▲0.9%)
上昇地点数:3、横這い地点数:2
下落地点数:15

〈商業地〉調査地点数:11、平均価格:105,000円/㎡
平均変動率:+0.2%(前年▲0.1%)
上昇地点数:4、横這い地点数:5
下落地点数:2

〈工業地〉調査地点数:5、平均価格:24,840円/㎡
平均変動率:+0.2%(前年▲0.3%)
上昇地点数:1、横這い地点数:4
下落地点はなし

北九州市小倉北区

人口:182,220人　対前年比 +0.2%　6年間 0.0%
高齢化率(65歳以上):28.7%

【主な出来事】

- JR小倉駅南口東地区再開発ビルH31年秋、完成予定
- JR城野駅東側の土地区画整理事業地区(ボンジョーノ)は売行き好調(1㎡当たり100,000円程度)

【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数:20、平均価格:65,270円/㎡
平均変動率:▲0.2%(前年▲0.3%)
上昇地点数:4、横這い地点数:6
下落地点数:10

〈商業地〉調査地点数:19、平均価格:238,500円/㎡
平均変動率:+3.6%(前年+2.6%)
全地点で上昇

〈工業地〉調査地点数:2、平均価格:38,400円/㎡
平均変動率:+0.7%(前年0.3%)
全地点で上昇

北九州市小倉南区

人口:210,118人　対前年比▲0.5%　6年間▲2.4%
高齢化率(65歳以上):28.2%

【主な出来事】

- ゆめタウン城野店H30.9オープン
- 「ドラックストアモリ沼新町店」H30.3オープン

• 小倉南図書館H30.3開館

【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：27、平均価格：53,360円/㎡
平均変動率：+0.2%（前年0.0%）
上昇地点数：13、横這い地点数：5
下落地点数：9

〈商業地〉調査地点数：7、平均価格：85,210円/㎡
平均変動率：+0.5%（前年+0.1%）
上昇地点数：4、横這い地点数：3
下落地点はなし、

行橋市

人口：71,168人　対前年比+0.1%　6年間 +0.8%
高齢化率（65歳以上）：29.8%

【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）
• 行橋市図書館等複合施設整備事業（'20年春竣工予定）

【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：5、平均価格：33,860円/㎡
平均変動率：+0.4%（前年+0.2%）
上昇地点数：4、横這い地点はなし
下落地点数：1

〈商業地〉調査地点数：2、平均価格：67,550円/㎡
平均変動率：+0.5%（前年+0.5%）
全地点で上昇

豊前市

人口：25,0196人　対前年比 ▲1.4%　6年間▲5.5%
高齢化率（65歳以上）：36.7%

【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：21,100円/㎡
平均変動率：▲0.2%（前年▲0.4%）
上昇地点はなし、横這い地点数：1
下落地点数：1、新設地点数：1

〈商業地〉調査地点数：2、平均価格：37,700円/㎡
平均変動率：▲1.5%（前年▲1.6%）
全ての地点で下落

苅田町

人口：36,375人　対前年比+1.3%　6年間 +0.3%
高齢化率（65歳以上）：24.2%

【主な出来事】

• サンパーク苅田駅前レジデンス（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H30/1オープン
• 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）が新工場稼働予定（H31年）

【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：7、平均価格：34,900円/㎡
平均変動率：+0.4%（前年▲0.1%）
上昇地点数：4、横這い地点数：2
下落地点数：1

〈商業地〉調査地点数：2、平均価格：53,250円/㎡
平均変動率：▲0.1%（前年▲0.2%）
上昇地点数：1、横這い地点はなし
下落地点数：1

〈工業地〉調査地点数：3、平均価格：17,030円/㎡
平均変動率：+1.1%（前年+1.0%）
全地点で上昇

みやこ町

人口：19,285人　対前年比 ▲1.1%　6年間 ▲8.3%
高齢化率（65歳以上）：40.9%

【主な出来事】

• 町が開発分譲した国作団地はH29夏に完売（7,760円/㎡～8,480円/㎡）
• 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（9,016円/㎡～9,752円/㎡）
• 勝山地区の国道沿いを中心に小規模のテナント物件の建築がみられる

【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：2、平均価格：11,050円/㎡
平均変動率：▲1.0%（前年▲1.0%）
全ての地点で下落

〈商業地〉調査地点数：1、平均価格：17,100円/㎡
平均変動率：▲1.2%（前年▲1.1%）
全地点で下落

吉富町

人口：6,571人　対前年比▲0.6%　6年間▲2.5%
高齢化率（65歳以上）：31.3%

【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：16,650円/㎡
平均変動率：▲0.7%（前年▲0.6%）
全地点で下落

〈商業地〉調査地点数：1、平均価格：22,300円/㎡
平均変動率：▲0.4%（前年▲0.4%）
全地点で下落

築上町

人口：17,793人　対前年比▲1.0%　6年間▲7.3%
高齢化率（65歳以上）：36.5%

【主な出来事】

• 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：16,650円/㎡
平均変動率：▲1.4%（前年▲1.3%）
全地点で下落

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30年10月1日現在の数値）

北九州市若松区

人口：80,940人　対前年比▲0.7%　5年間▲2.7%
世帯数：33,988戸　対前年比+0.6%　5年間▲0.4%
高齢化率（65歳以上）：32.0%（前年31.5%）

【主な出来事】

• 平成30年2月、国内最大規模の発電能力の風車を備えた発電所「響灘ウインドエナジーリサーチパーク」（北九州市若松区）が竣工した。
• 平成30年3月、国家戦略特区の「ワイン特区」に指定されている北九州市若松区に初のワイン醸造所が開所した。
• 平成30年3月、複合商業施設「フォレオひびきの」に、「グッディひびきの店」が先行オープンした。他の店舗については未定。（平成31年1月末に、セブンイレブンが開店。）
• 平成30年5月　国道495号竹並バイパスの稲国交差点～火の坂交差点間の4車線化が完了し、供用開始された。
• 平成30年8月、マルショク小石店が閉店。
• 平成30年12月1日、若松区と同市戸畑区を結ぶ若戸大橋（2.1キロ）と若戸トンネル（2.3キロ）が無料化された。

今回の地価公示では、住宅地全17地点のうち、4地点が横ばい、他の13地点で下落。商業地は全7地点のうち、1地点が横ばい、他の6地点で下落、工業地は全5地点のうち、上昇が1地点、横ばい1地点、他の3地点が下落となった。

北九州市戸畑区

人口：57,967　人対前年比▲0.5%　5年間▲2.2%
世帯数：27,973戸　対前年比+0.5%　5年間+1.3%
高齢化率（65歳以上）：31.1%（前年30.8%）

【主な出来事】

• 平成30年4月、北九州市は「旧安川邸洋館」の保存を発表した。
• 平成30年4月、三菱マテリアル（株）と（株）麻生の共同出資事業会社で、焼却飛灰のセメント資源事業を手掛ける北九州アッシュリサイクルシステムズ（株）の焼却飛灰処理施設が完成し、本格稼働が始まった
• 平成30年6月、マルショク天籟寺店がオープンした。
• 平成30年12月1日、若松区と同市戸畑区を結ぶ若戸大橋（2・1キロ）と若戸トンネル（2・3キロ）が無料化された。
• ハローワーク跡地（牧山1丁目）で、賃貸マンションが建築中。
• 汐井町付近で、地上14階建の分譲マンションの建築計画が進行中。
• 浅生通り沿いに、「（仮称）コンダクト戸畑マンション新築工事」の建築計画が進行中。

今回の地価公示では、選定替えを除く住宅地全6地点のうち、4地点で上昇、横ばい1地点、下落1地点。商業地は全7地点のうち6地点で上昇、下落1地点、工業地全2地点のうち、上昇が1地点、横ばいが1地点となった。

北九州市八幡東区

人口：65,944人　対前年比▲1.6%　5年間▲6.0%
世帯数：30,781戸　対前年比▲0.8%　5年間▲4.7%
高齢化率（65歳以上）：36.1%（前年35.6%）

【主な出来事】

• 平成30年2月、スペースワールド跡地の開発業者にイオンモール株式会社が選定された。
• 平成30年2月、北九州市は、桃園公園にある児童文化科学館を同区東田地区に移転し、建て替える方針を正式に決定した。
• 平成30年10月、皿倉山の新たな景勝地「皿倉八景」が決定した。また、八幡東区を含む北九州市が「日本新三大夜景都市」に認定された。
• 平成30年12月末、河内天然温泉「あじさいの湯」が営業

を休止した。
- 北九州市は、「北九州市営中央町駐車場」（北九州市八幡東区中央2丁目）を平成31年3月31日で廃止することを決めた。
- 「レッドキャベツ槻田店」が平成31年2月に閉店。
- 枝光本町でマンションの建築計画が進行中。
- 祇園1丁目で分譲マンションの建築計画を進行中。

今回の地価公示では、住宅地全15地点のうち5地点で上昇、横ばいは1地点、下落は9地点。選定替え地点を除く商業地は全5地点のうち3地点が上昇し、残りの2地点は下落となった。

北九州市八幡西区
人口：　252,234人対前年比▲0.5%　5年間▲1.7%
世帯数：111,764戸　対前年比+0.4%　5年間+1.1%
高齢化率（65歳以上）：29.3%（前年28.8%）
【主な出来事】
- 平成30年3月末、JR黒崎駅の南北自由通路が供用開始された。
- 平成30年9月、相生町に、「ダイレックス相生店」が開業した。
- 平成30年7月、井筒屋黒崎店を平成31年5月末で閉店することを決定した。その後、再出店へ向けての協議が進められ、平成31年8月1日以降、営業規模を縮小して、営業を続けることが発表された。
- 平成30年11月、折尾地区で、買い物バスの運行が始まった。
- 茶屋の原地区に、「ドラッグストアコスモス茶屋の原店（仮称）」が平成31年3月末頃に開業予定。
- JR黒崎駅西側に商業施設「えきマチ1丁目黒崎」が、平成31年4月に開業予定。
- 青山地区に、「ゆめマート八幡青山（仮称）」が、平成31年8月頃に開業予定。
- 八枝地区に、「ゆめマート永犬丸」が平成31年8月頃に開業予定。

今回の地価公示では、住宅地全38地点のうち28地点で上昇、3地点が横ばい、残り7地点は下落した。商業地は全18地点のうち、8地点が上昇、横ばいは2地点、下落は8地点。なお、商業地の平均変動率は、平成6年に下落してから25年ぶりに上昇に転じた。工業地1地点についても上昇に転じた。宅地見込地は横ばい。

直方市
人口：56,174人　対前年比▲0.5%　5年間▲1.7%
世帯数：23,567戸　対前年比+0.4%　5年間+1.1%
高齢化率（65歳以上）：33.4%（前年32.9%）
【主な出来事】
- 平成30年8月、直方市と市観光物産振興協会が連携して進める自転車を活用したまちづくり構想が本格始動。
- 平成30年10月、「筑豊炭田遺跡群」が国指定史跡に指定された。
- 市内幹線沿いに郊外型店舗が開業した。平成30年2月頓野地区に「ビジョンメガネ直方店」平成30年8月下境地区に「ニトリ直方店」平成30年10月新入地区に「ドラッグセイムス直方新入店」平成30年11月下境地区に「無添くら寿司直方店」。

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、商業地ともに下落幅は縮小している。

田川市
人口：47,262人　対前年比▲1.3%　5年間▲4.5%
世帯数：21,120戸　対前年比▲0.2%　5年間▲0.7%
高齢化率（65歳以上）：34.0%（前年33.2%）
【主な出来事】
- 平成30年3月、「田川市空家等対策計画」を策定した。
- 平成30年10月、「筑豊炭田遺跡群」が国指定史跡に指定された。
- 平成31年4月から、田川市及び川崎町、糸田町、福智町の1市3町の水道事業を広域化（統合）し、「田川地区水道企業団」を設立する。

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が、下落幅は縮小している。

中間市
人口：40,515人　対前年比▲1.%　5年間▲5.7%
世帯数：17,465戸　対前年比▲0.3%　5年間▲3.2%
高齢化率（65歳以上）：37.1%（前年36.5%）
【主な出来事】
- 平成30年8月、「マックスバリュエクスプレス中間店」が閉店。
- 平成30年11月、「サンドラッグ中間店」が閉店。
- 平成30年12月、「にしてつストア中間店」が、「レガネット中間」としてリニューアルオープンした。
- 県道中間宮田線と市道市営球場2号線を結ぶ約560mの御座ノ瀬1号線が開通した。
- 中ノ谷線バイパス及び御座ノ瀬1号線が開通した。
- 平成30年11月、市政60周年を迎えた。

今回の地価公示では、住宅地全8地点のうち、3地点で上昇、2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：9,304人　対前年比▲2.9%　5年間▲9.8%
世帯数：3,962戸　対前年比▲1.1%　5年間▲6.3%
高齢化率（65歳以上）：42.2%（前年41.0%）

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：15.693人　対前年比▲2.4%　5年間▲9.1%
世帯数：7,085戸　対前年比▲1.1%　5年間▲5.2%
高齢化率（65歳以上）：37.4%（前年36.2%）
【主な出来事】
- 平成31年4月から、田川市及び川崎町、糸田町、福智町の1市3町の水道事業を広域化（統合）し、「田川地区水道企業団」を設立する。

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。

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】
◎「福岡アイランドシティ特定目的会社」は、アイランドシティ地区で、ホテルや商業店舗等の複合施設の建設を計画しており、2018年11月に工事に着手。S造・RC造11階建延床49,000㎡を予定。
◎東部青果市場跡地で、「BRANCH福岡下原」が2018年11月末に開業。大和リース（株）が運営する「BRANCH」は、飲食店と物販、サービス、カルチャーなど約34テナントが出店予定で、複合商業施設十医療モール十コミュニティスペースで構成（敷地22千㎡、店舗面積：8,823㎡、駐車場：340台）。
◎千早駅前に（仮称）マックスバリュエクスプレス千早駅前店、2019年4月中旬開業予定。敷地面積：3,145㎡、店舗面積：1,462㎡、S造平家建、駐車場：37台。
◎蒲田3丁目のJA福岡市東部育苗センター跡地で、物流倉庫センターの建築計画。（株）キョーワが運営する物流センター「福岡センター」で、仮称は「福岡センターⅦ」。（構造：S造、階建、延床面積:9,046.87㎡、敷地面積：9,349.68㎡、着工：2019年5月の予定）
◎東区社領3丁目で、辛子明太子メーカー・（株）ふくやの新物流センター「F・LOGⅠ（エフロジ）」が2018年6月から稼働。（敷地面積:7,778㎡、S造3階建、延床面積：6,934㎡）
◎名島幼稚園跡地（東区名島3丁目、2,510㎡）を社会福祉法人グリーンコープが購入し、認定こども園を建設予定
◎青葉1丁目で地権者らが土地区画整理組合を設立し、土地区画整理事業住宅地の整備等を進める予定。 2018年秋の組合の設立認可を目指すとともに、年内にも工事に着手し、宅地約80区画を予定する。（所在：東区青葉1丁目302番1外）
◎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、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、2018年6月移転。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
◎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月に開校予定。
◎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年度に全線開通し、国道3号の渋滞緩和が見られる。
◎照葉のこども病院北側の4.1haに、西鉄が平成32年にかけ、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。
◎「福岡市総合体育館」が平成30年12月供用開始。
◎九大箱崎キャンパス跡地への箱崎中学校の移転構想。九州大学の跡地の活用方策の第1弾。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。
◎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。総じて高値で売却されている。
◎アイランドシティ地区に、2020年度新たな国際ターミナルを供用開始予定。コンテナ取扱量は92万TEUから130万TEUに増える見通し。

【地価動向】
〈住宅地〉地点数：41 地点
平均変動率：H30年 3.2 % ⇒ H31年4.4 %
〈商業地〉地点数：8 地点
平均変動率：H30年 10.4 % ⇒ H31年 12.9 %
〈工業地〉地点数：7 地点
平均変動率：H30年 5.4 % ⇒ H31年 7.8 %

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9.7万人で、近年増加。高齢化率約28.5%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：H30年 0.6 % ⇒ H31年 1.1 %
〈商業地〉地点数：2 地点
平均変動率：H30年 0.6 % ⇒ H31年 1.4 %

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、2018年3月に起工式が開催された。造成工事には20ヶ月を要し、自動車・流通関連の企業を誘致する工業団地として完了を目指す。
◎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、西鉄が分譲中（コットンヒルズ千鳥駅結いの森）。商業地は、ハローディー、ツルハドラッグ等が入居する商業施設が整備済み。
◎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：H30年 1.6% ⇒ H31年 3.4 %
〈商業地〉地点数：2 地点
平均変動率：H30年 1.4 % ⇒ H31年 2.9 %

福津市

【主なトピックス】
◎JR福間駅から国道495号へ連絡する都市計画道路「福間駅松原線」は、平成32月年度に供用開始予定（ゆめマート付近は通行可能）。
◎「『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間庁舎へ統合し、福津市複合文化センター（カメリアステージ、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。
◎福津市西福間において、「サンピア福間」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、全区画が分譲中で、順調に販売。

【地価動向】
〈住宅地〉地点数：8 地点
平均変動率：H30年 1.7 % ⇒ H31年 4.0 %
〈商業地〉地点数：1 地点
平均変動率：H30年 1.1 % ⇒ H31年 5.0 %

宮若市

【主なトピックス】
◎市役所の新庁舎が2020年春に供用開始予定。
◎若宮小学校跡地（約1.6ha）の一部を「定住ゾーン」として住宅用地として売却方針。マンションや戸建住宅との複合開発を想定
◎2016年11月から市が造成していた住宅団地「光陵ワンダーガーデンズ」は、2018年3月に終了。鑑定価格より3割安価の戦略的な価格の設定で、子育て支援金等が存していた。
◎（株）ビューテックが宮若市四郎丸に工場を新設。事業開始予定日　平成31年1月、規模 56.960㎡、従業員数約150名との事である
◎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、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：H30年 ▲0.7 % ⇒ H31年 ▲0.7 %
〈商業地〉地点数：1 地点
平均変動率：H30年 ▲0.8 % ⇒ H31年 ▲0.4 %

新宮町

【主なトピックス】
◎新宮東中学校（仮称）が新宮町三代の国道3号の東側で新設され、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月に供用開始された。
◎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：H30年 4.5 % ⇒ H31年 5.4 %

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。
◎山田の草場地区（旧麻生山田炭鉱社宅跡地）において、久山町が事業主体となり、77区画の宅地を整備し販売予定。3工区に分け、2019年の早期に街びらきと分譲を目指している。

【地価動向】
〈住宅地〉地点数：3 地点
平均変動率：H30年 0.5 % ⇒ H31年 0.7 %

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、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酒殿駅前の酒殿駅南土地区画整理事業において、住宅事業者が決定。11ha、310世帯、800人、総事業費23億円の予定。第1期は2019年夏から販売予定で30万円／坪程度と推定、2022年3月まで。
◎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：H30年 5.2 % ⇒ H31年6.1 %
〈商業地〉地点数：1 地点
平均変動率：H30年 7.0% ⇒ H31年 7.5 %
〈工業地〉地点数：1 地点
平均変動率：H30年 4.4 % ⇒ H31年 4.8 %

芦屋町

【主なトピックス】
◎人口は1.36万人で、▲8.8%（6年間）で大幅な減少。高齢化率約31.3%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：H30年▲0.4 % ⇒ H31年▲0.6 %
〈商業地〉地点数：1 地点
平均変動率：H30年 ▲1.2% ⇒ H31年 ▲1.8 %

水巻町

【主なトピックス】
◎人口は2.84万人で、▲3.6%（5年間）で減少。高齢化率約32.5%で福岡県の平均より高い。
◎八幡西区との行政界近くの商業施設「グランモール水巻」は、先行きが不明である。
◎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：H30年 0.6 % ⇒ H31年 1.5 %
〈商業地〉地点数：1 地点
平均変動率：H30年 ▲0.8% ⇒ H31年 0.0 %

岡垣町

【主なトピックス】
◎人口は3.1万人で、▲2.9%（6年間）で減少。高齢化率約33.2%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：H30年 +0.4% ⇒ H31年 +0.1 %
〈商業地〉地点数：1 地点
平均変動率：H30年 0.0 % ⇒ H31年 0.0 %

遠賀町

【主なトピックス】

◎遠賀町はJR遠賀川駅の北側に「にぎわい創出拠点」を整備することを柱とした「芦屋飛行場周辺まちづくり基本計画」を策定。現駅舎を移し、「交流センター（仮称）」を設置、新駅舎とセンターを渡り廊下で接続し、近くに立体駐車場も建設する。現在平屋の駅舎は2階建てとし、コンビニは駅周辺に誘致したい考えだ。早ければ20年に駅舎、21年にはセンターの工事に入りたい考え。

◎国道3号の今古賀交差点の立体交差が平成30年度末に完成予定。

◎人口は1.87万人で、▲1.6%（6年間）で減少。高齢化率約33.3%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：H30年　+0.4% ⇒ H31年 +0.6 %

〈商業地〉地点数：1 地点

平均変動率：H30年　0.0 % ⇒ H31年 0.0 %

小竹町

【主なトピックス】

◎人口は7.4千人で、▲10.6%（6年間）で大幅減少。高齢化率約40.6%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

H30年 ▲0.9 % ⇒ H31年 ▲0.9 %

〈商業地〉地点数：1 地点

H30年 ▲0.5 % ⇒ H31年 ▲0.5 %

鞍手町

【主なトピックス】

◎人口は1.5万人で、▲7.2%（6年間）で大幅減少。高齢化率約37.6%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

H30年 ▲0.7 % ⇒ H31年 ▲0.7 %

〈商業地〉地点数：1 地点

H30年 ▲1.1 % ⇒ H31年 ▲0.7 %

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】

全国的に雇用・所得環境の改善が続くなか、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等もあり、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、朝倉市は昨年の横ばいから上昇に反転、また依然として下落を示している市町は飯塚市を除いて下落幅が縮小している。

市区町村別では、博多区、中央区、朝倉市、筑前町は全地点で上昇。小郡市、筑紫野市は上昇と横ばい地点が混在。大刀洗町は上昇と下落地点が混在。飯塚市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。

【商業地の状況】

博多駅と天神界隈の両都心部を中心に、依然として地価上昇が続いている。福岡市都心部では、ホテル関連需要のほか、Jリート及び資金力に余裕がある企業等が収益物件を積極的に購入して市場を牽引しているほか、オフィス賃料上昇基調からオフィス街商業地の収益力を高めている。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地点も見受けられる。一方、今回高い上昇率を示したのは都心商業地の周辺背後地域、具体的には博多駅界隈周辺部及び天神4丁目等で、上昇率20%を超える地点は昨年0地点だったのが、今回はこれらのうち4地点で20%超の上昇率となっている。背景としては、土地価格が相対的に割安であることから、投資採算性において優位性が認められ需要が向かったこと等が挙げられる。

【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、H31公示結果をみてみると、博多区の商業地の方が中央区の商業地に比べて勢いがある。市内商業地の上昇率10傑のうち中央区が3pに対し博多区は7pがランクインしている。かかる傾向はここ5～6年同じような傾向で推移しているが、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H17年の100：34.0から100：60.5まで縮小している。**【参考①】**

平成時代が終わりを迎えようとしている。いわゆる平成バブルと比較検討可能なポイントは、博多区16p（住4・商12）、中央区13p（住5・商8）であるが、平成3年又は4年地価公示価格を100とした場合、100を超えた地点は大濠の1pのみ、中央区住宅が68.2～100.8程度であるのに対して、博多区住宅地48.4～65.7、博多区商業地18.3～48.1、中央区商業地21.0～49.6にとどまっている。尚、ポイントは異なるが、平成3年の博多区・中央区の最高商業地と比較すれば、博多区は61.8、中央区は66.2となっている。**【参考②】**

【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

- 三鬼商事の2019年1月末時点の福岡市中心部オフィス空室率1.89%。空室率1%台は1991年以来28年ぶり。賃料は19ヶ月連続の上昇で10,020円と10年2ヶ月ぶりに1万円台に。福岡市の空室率は、東京に次ぐ低い水準。
- ウィーワーク、九州初の拠点を大名に2018年12月に開設。2番目としてゲイツに19年3月開設予定。日本リージャス、交流重視オフィス「スペーシーズ」を博多駅前に開く計画を明らかに。東京、名古屋に次ぐ3拠点目で、これまでの最大規模で19年4月の開業を目指す。また、イオンショッパーズ福岡店の地上5～8階部分を2025年夏までオフィスフロアとし、19年夏をめどにリニューアルする。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17年12月オープン。
- 福岡市の駅前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、2018年度中利用開始予定。隣接の深見ビルは、商業オフィスの複合ビルに建替え、20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20年度使用開始予定で整備。
- 福岡県、駅東1丁目の東総合庁舎敷地約2,638㎡を定期借地権方式で民間に貸出。事業者選定は公募型プロポーザル方式。事業者決定は2019年9月頃、借地期間は50～70年、借地料最低額年2億2,200万円、博多県税事務所（約2,106㎡、駐車場47台分）が賃貸で入居、賃貸料は年1億2,282万円以下が条件。既存庁舎の解体費等は事業者負担
- 福岡市、JR博多駅から半径500mの約80haを対象に、老朽ビルの建替えを促す新たなプロジェクト「博多コネクティッド」を始めると発表。容積率上乗せ検討
- 博多スターレーン2019年3月末で営業終了。解体後再開発の予定。再開発計画は未定。
- 西鉄、本社機能を駅前3丁目の博多センタービルへ2019年4月1日に全面移転。
- R九州、博多駅ビルを拡張へ。2019～21年度中期経営計画に盛り込み、事業に着手する方針。
- 大型クルーズ船2隻が同時に接岸できるバースが、中央ふ頭に2018年9月に完成。2020年以降の見通しで、中

【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	H16年	H17年	H20年	H27年	H28年	H29年	H30年	H31年
天神最高価格地（円/㎡）	14,800,000	4,170,000	4,380,000	7,900,000	6,230,000	6,980,000	7,850,000	8,720,000	9,800,000
博多駅最高価格地（円/㎡）	9,600,000	1,600,000	1,490,000	3,010,000	2,990,000	3,530,000	4,250,000	5,060,000	5,930,000
天神を100とした価格比	(64.9)	(38.4)	(34.0)	(38.1)	(48.0)	(50.6)	(54.1)	(58.0)	(60.5)

（＊H3年公示の最高価格地、天神界隈は旧岩田屋別館、博多駅界隈は九勧博多ビル。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平成バブル時の比較】（＊博多5−9のみ平成3年公示）

基準値	博多−5	博多5−2	博多5−3	博多5−7	博多5−9	福岡中央−2	福岡中央−5	福岡中央5−5	福岡中央5−10	福岡中央5−20
H31年公示	184,000	4,280,000	1,630,000	840,000	896,000	756,000	346,000	1,350,000	1,840,000	1,070,000
H4年公示	380,000	8,900,000	5,200,000	3,300,000	4,900,000	750,000	365,000	4,160,000	7,150,000	5,100,000
格差率	(48.4)	(48.1)	(31.3)	(25.5)	(18.3)	(100.8)	(94.8)	(32.5)	(25.7)	(21.0)

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。また、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。博多港の2018年の外国クルーズ船寄港回数(速報値)は、5年連続の国内1位だが大きく落ち込み△14.9%の263回。

- 福岡市有識者研究会、博多～WF地区を結ぶ新たな交通手段としてロープウエーが最適とする意見を提出。
- 2018年7月、旧博多青果市場跡地約8.7haの跡地開発事業者に三井不動産、西鉄、九電のグループが決定。売却価格190億円。大型複合商業施設ららぽーとを2022年春開業予定。核テナントとしてキッザニア。
- 2019年4月からの福岡空港民営化の事業者に、九電・西鉄等の地場企業「福岡エアポートHD」、チャンギエアポートグループ、三菱商事の企業連合に決定。今後、国際線エリアに五つ星クラスの外資系ホテルを誘致するほか、国際線駐車場を立体駐車場に、免税店等の商業機能を強化する等の方針を明らかに。
- 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。
- 福岡市、旧住吉小跡地の公募型プロポーザル実施。2019年3月中に事業予定者を特定する方針。敷地5,745.35㎡、最低価格12億円。
- フロンティア不動産投資法人、保有するパピヨンプラザを増床。2019年春までに閉店、建替え後の新施設は20年3月開業予定。
- 福岡市が2015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2012年に天神地区を特定都市再生緊急整備地域に指定、税制や財政面の優遇で再開発を支援。17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%まで上乗せ。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。
- 福岡市が整備していた地下2層の駐輪場・通路(天神ふれあい通り)が2018年6月オープン。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。
- 福岡市、2018年3月、大名小跡地の優先交渉権者に積水ハウス、西鉄等のグループが決定と発表。ザ・リッツ・カールトンが入る24階建高層ビルを核とした複合施設が2022年12月頃に全面開業する予定。ホテル・オフィス棟のほかに、オフィスで誘致した外資系企業で働く外国人等が滞在することを想定した住宅等が入る18階建のコミュニティ棟も建設、賃貸サービスアパートメントとする方針。イベントホール等も整備。
- 三菱地所、ホークスタウン跡地に商業施設「MARK IS福岡ももち」を2018年11月開業。延床約125,000㎡、店舗面積約48,000㎡、全163店舗。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19年度後半、2棟目は20年度後半を見込む)を建設。
- 旧箱子小跡地活用会議、活用方針の素案を提示。土地は民間企業へ貸付、必須事項として体育館建設や広場整備を盛り込む。2018年度末にも事業者の公募を始める予定。
- 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。
- 西鉄、天神再開発の計画概要を2018年8月に発表。地上19階地下4階、地下2階～地上4階が商業ゾーン、地上5、6階はホテルロビーや会議場、8～17階がオフィス、18・19階はホテル(客室数約50室)、2024年春開業、事業費400億円超。ビブレは地権者と合意次第解体、建設に着手、24年春の開業に間に合わない場合は、その部分のみ遅れて開業。新ビルは第1期分が敷地面積6200㎡、延床約10万㎡、ビブレ部分も開業した後は、敷地面積約8600㎡、延床約13万6千㎡の計画となっている。
- 天神2丁目南ブロック再開発の概要明らかに。再開発予定地は約1.1ha、容積率を現行の700%から最大1300%まで引き上げる内容の地区計画変更案を承認。明治通りに沿って地下通路等を新設。既に地区内東端にあるヒューリック福岡ビルはホテルを核とした大型商業ビルに建替を表明。
- 三菱地所、イムズの営業を2021年度に終了し、建替えると発表。天神ビッグバンの期限である24年末完成を目指し、22年度内に新ビルの建設工事を始める計画。
- サンセルコ商業業務棟管理組合法人、建替え検討の推進を決議。
- 福岡ソフトバンク、ヤフオクドーム横にエンターメントビル(仮)を建設し、2020年春以降、順次開業を目指すと発表。HKT48劇場等7フロアで構成。外壁には高さ40mから全長約100mの滑り台も設置
- 福岡県住宅供給公社、小笹団地建替事業で発生する余剰地の約2haについて、2019年度後期に民間事業者を公募する方針。A-1エリア15,665㎡、Bエリア2,400㎡は売却又は貸付、A-2エリア2900㎡は売却

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、2018年10月に飯塚井筒屋サロンが閉店。一方、18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105.0%と2年連続プラス、休日も112.5%と大幅増となっている。
- 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事業が完了。一定の効果が現れている。
- 延床約18,000㎡の飯塚市新庁舎が、2017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2017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。
- 2017年12月に飯塚庄内田川バイパス筑豊烏尾トンネルが開通し、全線完全4車線として供用開始。一方、国交省では八木山バイパスを現状の2車線を有料道路として4車線化にする検討を始めている。また、2018年西日本豪雨によりJR筑豊本線桂川～原田間が不通となっていたが、19年3月に復旧。

小郡市

①小郡市大保のイオン小郡ショッピングセンター、2018年7月の西日本豪雨により浸水被害、同年9月に営業再開。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「あすみ(255区画)」「コットンヒルズ三沢駅前(109区画)」においても分譲が開始された。そのほか、駅徒歩圏内において、ミニ開発も見受けられる。③小郡市による干潟第二工業団地、2015年10月より分譲開始、17年5月完売。大原西地区で約5haの流通業務　施設用地造成中。④プロロジス、小郡市山隈にプロロジスパーク小郡を建設。2019年内に着工、20年竣工を予定。敷地面積約3.2ha、延床2万9千㎡。⑤国交省、九州道鳥栖JTC～久留米IC間に味坂スマートIC（仮称)を新設と発表。2018年中着工、24年頃の完成を目指す計画。

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。カメリアタウン(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筑紫駅西口土地区画整理事業(32.5ha、870戸)が進行中。またミクストメディアが天拝坂団地東側を開発中(約206,579㎡、戸建約450戸、店舗他)。③2017年7月にニトリゆめタウン筑紫野店、同年11月にアベイル筑紫野店開店。④石崎1丁目の九州森永乳業跡地に新市庁舎。2019年1月業務開始。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。③2018年9月にコメリパワー甘木インター店がオープン。同年12月にアルゾ甘木店がオープン。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。2022年度中までの新市庁舎完成を目指す。⑥2017年7月九州北部豪雨、局地激甚災害の指定。17年7月末福岡県内の被害総額1,197億円は戦後最大規模の被害。同年10月時点で孤立集落解消。

筑前町

①2014年6月ドラッグスコスモス夜須店、同年9月にアスタラビ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区画の三輪それり完売。③2016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2017年7月に完成。③久留米運送が、鵜木地区に、7,500㎡の荷扱いホームを備える大規模物流施設を2016年1月に開設。④2016年10月に鵜木地区にスーパートライアルが開店。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、那珂川市、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31ポイント(新設ポイントを除く)のうち、1ポイントを除き地価上昇幅を拡大させている。唯一上昇幅が縮小したのはマンション開発用地の福岡南－1（高宮2丁目)である。金余りの状況は続いており、依然として市内のマンション開発用地を欲しがるディベロッパーは多いが、建築費が高止まりで、市内高価格帯のマンション販売は、一部強力なセールスポイントがある物件を除き減速傾向が鮮明になり、販売価格には上昇余地がほとんどなくなっていることから、マンション開発用地の地価上昇は鈍くなっている。

一方、南区住宅地で最も大きな上昇率を示したのは、引き続き福岡南－17（大楠1丁目)である。一部金融機関による個人投資家への不正融資が社会問題化して以降、投資用アパート開発は急減速したものの、日銀のマイナス金利政策下では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ない。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引き続き地価上昇が続いている。戸建住宅用地についても駅徒歩圏はもちろん、駅接近性が劣るエリアでも戸建住宅開発業者による取得が活発化しているため地価上昇は顕著となっている。一部地場業者が南区だけではなく福岡都市圏全体で戸建住宅開発用地を大量に高値で仕入れているが、最終需要者の需要に見合った仕入れかどうかは不透明で、こうした業者が、想定している販売を実現できずに資金ショートを起こした場合は市場への影響が懸念される。

南区商業地も11ポイント全てが地価上昇幅拡大となった。市内では優良賃貸マンションの品薄感が続いている。先頃「井尻」駅徒歩圏の賃貸マンションをJ-REITが取得した。J-REITの賃貸マンション投資対象エリアは、これまで中央区・博多区が中心であったが、品不足で投資対象エリアの拡大が続いており、こうした投資マネーの流入で中央区・博多区以外でも賃貸マンション開発用地の需給が逼迫している。南区商業地のポイントはその多くが賃貸マンション適地であることから地価上昇幅が拡大した。一方、福岡南5－10（大橋2丁目)が＋15.1%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、まだ地価に上昇余力があることから上昇幅の拡大が続いた。さらに、青果市場跡地では三井不動産によるショッピングセンター「ららぽーと」が計画されているが、施設内には外国人観光客の輸送を目的にバスターミナルが設けられる予定である。また、一昨年西鉄は「大橋」駅を特急停車駅としており、施設利用者を「大橋」駅からバス輸送することも想定していると考えられ、今後は「大橋」駅の拠点性が高まることも予想される。

	住宅地		商業地		工業地		全用途	
	H30公示	H31公示	H30公示	H31公示	H30公示	H31公示	H30公示	H31公示
福岡市南区	+6.1%	+7.5%	+8.5%	+9.8%	—	—	+6.7%	+8.1%
春日市	+5.8%	+9.0%	+7.8%	+9.2%	—	—	+6.1%	+9.0%
大野城市	+4.8%	+7.5%	+7.4%	+8.7%	+3.7%	+7.0%	+5.0%	+7.6%
太宰府市	+3.0%	+4.2%	+6.3%	+9.3%	—	—	+3.4%	+4.8%
嘉麻市	▲2.1%	▲2.0%	▲3.2%	▲2.0%	—	—	▲2.3%	▲2.0%
那珂川市	+4.2%	+4.9%	—	—	—	—	+4.2%	+4.9%
宇美町	+2.4%	+3.1%	+2.4%	+4.3%	—	—	+2.4%	+3.5%
篠栗町	+2.5%	+6.6%	+4.1%	+7.9%	—	—	+2.7%	+6.8%
志免町	+5.4%	+7.8%	+6.1%	+9.9%	+5.6%	+11.4%	+5.5%	+8.5%
須恵町	+4.4%	+9.4%	—	—	—	—	+4.4%	+9.4%
桂川町	▲0.8%	▲0.5%	▲2.0%	▲1.3%	—	—	▲1.2%	▲0.8%

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、福岡市と比較して割安感があったため、用地取得競争は激しさを増した。ただし、春日・大野城市でも福岡市同様に、いわゆる新価格のマンション供給が増加するにつれて売行きは鈍化しており、これ以上の販売価格上昇は見込みづらくなっている。戸建住宅地についても、駅接近性が優れたエリアの地価上昇は依然として続いているが、駅接近性が劣る郊外の旧分譲地等においても、上記のとおり不動産業者による用地仕入が活発化しており、地価上昇が顕著となっている。ただし、こちらも実需に見合った用地仕入れかどうかは不透明である。

春日・大野城市商業地は、5ポイント全てが上昇幅拡大となった。5ポイントのうち2ポイントが駅周辺商業地で、他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。福岡県は先頃「春日原」・「白木原」・「下大利」駅の高架駅舎のデザインイメージを公表しており、平成32年度末の事業完了に向けて駅周辺の発展期待は高まっている。一方、路線商業地については春日・大野城市だけでみた場合は取引が活発化しているとまではいえない。しかし、路線商業地の需要者は広域的に物件を検討することから、福岡都市圏全体でみた場合、取引は確実に活発化している。ある大型専門店企業は福岡都市圏で用地を2物件取得した。また、大手ホームセンター企業が西日本で店舗拡大を狙っており、同社は新宮町で福岡県1号店をオープンしたものの、福岡県では出店余地がまだ十分にあると判断しており、2号店の用地取得を目指して精力的に活動を続けている。

太宰府市商業地についても、2ポイントとも上昇幅拡大となった。太宰府5－1（宰府3丁目)は太宰府天満宮参道のポイントである。太宰府市の観光客数の増加は続いており、店舗の収益性が向上していることを反映している。今後も観光客のニーズに、よりマッチする様々な業態の店舗の出店が増加すれば、参道だけではなく背後地も含めた商業地としての発展が期待できる。太宰府5－2（水城1丁目)は路線商業地で、福岡都市圏全体の路線商業地の取引活発化の影響と、同じ通り沿いで高値取引があったことも反映している。

須恵町住宅地についても、2ポイントとも上昇幅拡大となった。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いる。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、戸建住宅開発業者による用地の仕入れが活発化し、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おり、これまで地価が低く抑えられていた分その上昇幅は大きくなっている。

志免町工業地の志免9－1（別府西1丁目)が上昇幅を大幅に拡大させた。福岡都市圏では、Eコマースの市場拡大と、自社で行っていた物流業務を外注する3PL（サード・パーティー・ロジスティクス)の浸透のほか、企業の設備投資意欲も高いため、物流効率化が可能な施設に対する需要は非常に高まっている。特に、博多港・福岡IC・福岡空港への接近性に優れる物流施設開発用地の需給は逼迫しており、上記いずれの施設への接近性のほか、福岡市中心部への接近性にも優れている志免9－1は地価を大幅に上昇させた。

これまで、福岡市及びその周辺市では、主に、機関投資家を需要者とする投資用不動産(オフィス・賃貸マンション・ホテル・商業施設等)、個人を需要者とする分譲マンション及び投資用アパート等に対する旺盛な需要と、オフィスやホテルの顕著な賃料上昇に支えられ、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といえる。しかし、一部金融機関の不正融資の影響で、特に個人を需要者とする投資用不動産の減速感が顕著となっている。今後、金融機関の融資姿勢が更に厳格化して不動産市場全体に対する資金流入が一層絞られることになれば、これまで顕著であった地価上昇に変化を生じさせる可能性が高い。しかし、優良投資用不動産が売りに出されたときの過熱は依然として続いており、いわばBtoC市場に比べてBtoB市場の活況は相変わらずの状態である。また、オフィスについては、福岡市ではリーマンショック以降開発が敬遠されたうえに、再開発に向けた床の貸止めも増加しているため、現在、オフィス賃貸マーケットは顕著な床不足に陥り賃料が高騰しているため、オフィス開発気運は一段と高まっている。こうした状況を踏まえれば、もうしばらく地価上昇の反転が生じることは想定し難い。

BtoC市場に変化の兆しがあるものの、金余りの状況は続いており、投資マネーはより有利な利回りを求めてボーダーレスに行き場を探している状況にある。特に、地価上昇に出遅れ感があるエリアあるいはコアアセット以外のアセットタイプについて、このエリア・アセットタイプには投資マネーは入ってこないといった先入観は排除してその動向を注視する必要があるかもしれない。

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。姪浜駅周辺の住宅地においては、約4%～約7%の地価上昇が見られ、その周辺の「石丸」「福重」等では約3%～約5%の地価上昇となっている。又、国道202号以南の「生松台」「野方」等では約1%～約2%の地価上昇となっている。土地区画整理事業が完了し、綺麗な街並みとなった九大学研都市駅周辺では、開発余地がなくなったこと等から、今宿・周船寺駅周辺に宅地分譲・建売分譲が波及しており、地価上昇幅が急激に拡大している。

〈商業地〉

姪浜駅周辺の商業地においては、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、前年と同程度の地価上昇が見られる。マクドナルドや一蘭(ラーメン)も立地し、路線商業地として賑わっている小戸地区では、商業繁華性の向上や背後住宅地の充実等を受け、地価は大幅に上昇している。九大学研都市駅や周船寺駅周辺の商業地においては、前年と同程度の地価上昇が見られる。

(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、平成33年度頃開業予定。
- 九州大学伊都キャンパスへの移転はH31年度に完了予定。
- イオン福重店が閉店した(H30.9.30)。

福岡市城南区

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－8（松山地区の戸建住宅)が+6.5%、城南－1(分譲マンション)地点は+9.6%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、+1～4%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2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、収益物件の取引利回りは低下傾向にあり、城南5－1は+13.6%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)

- ファミリーマートドラッグイレブン別府店H30.2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は前年並みの上昇率、商業地の上昇率が前年から拡大。

〈住宅地〉

継続地点36地点中、上昇22地点、横ばい6地点、下落8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、他用途の地価水準も押し上げている。久留米－23が当市最大の上昇率で前年並みの+4.1%の上昇となっている。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している。新築分譲マンションは、予定も含めて約10棟の供給があり、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2.6千万～3.7千万円程度のミニ開発分譲が安定しており、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し、+3.2%の上昇である。旧郡部である田主丸や北野町の郊外部はやや弱含みで推移している。

〈商業地〉

継続地点15地点中、上昇11地点、横ばい3地点、下落1地点。下落地点がほぼなくなっている。中心市街地の10の商店街の平均空室率調査によれば、H21の26.8%を最高に、H30.5は319戸中55戸の空室で17.2%と微減傾向で推移している。業種としては飲食関係が増加する傾向が続いている。なお、二番街商店街の空き店舗率が高い(H30.5、26.7%)。H30秋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+19.9%とシティプラザ周辺の平日が減少したが、休日の増加傾向が顕著である。今回の休日は気温も高く、イベント開催日に重なったことが一因とも分析している。筑後地区上昇率NO.1は、市役所前の5－3が+6.7%である。路線商業地域も上津バイパス沿い(5－10)は上昇幅が拡大傾向、約20年前の定期借地権の終了により、建て替えに伴い地代の上昇が見られる。値頃感がある西鉄久留米駅に近い通町の5－15(+5.6%)は上昇率が拡大している。

〈工業地〉

吉本工業団地周辺に新規で約34haの「久留米・うきは工業団地」の造成が進んでいたが、資生堂九州福岡工場(仮称)の進出が発表された(H31.2)。その他、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。既存の工業地も、このような需要増の影響により、2地点共に上昇している。

(変動要因)

- 建て替え中の「グリーンリッチホテル久留米天然温泉六ツ門の湯」オープン予定(H31.4)。
- JR久留米駅前第二街区市街地再開発事業が平成29年6月に都市計画決定、平成34年度完成目標(35階建、店舗・事務所、住宅)。
- 久留米・うきは工業団地に「資生堂九州福岡工場(仮称)」の進出を平成31年2月に発表、平成33年中の稼働を目指している(約10万㎡)。
- 西鉄久留米駅前(東側)にドン・キホーテがオープン(H30.10)。
- 西鉄久留米駅前(西側)の英進館跡ビルを改装して、低料金型ホテルがオープン(H30.11)。
- 城島町と田主丸町が非線引都市計画区域に変更された(H30.3.30)。用途地域も設定されている。

糸島市

平均変動率で住宅地の上昇率が縮小、商業地は前年の下落から上昇に転じる。

〈住宅地〉

JR筑肥線沿いは交通利便性が認められる為、旧前原地域においては新分譲及び建売等の開発が認められ販売状況は良好である。この影響を受け旧志摩町においても小規模分譲(3区画～11区画)、旧二丈町においても小規模分譲(2区画～5区画)、又旧前原市内の市街化調整区域で県条例6条1項1号等により開発が可能な地域には開発が可能な分譲地が形成されており、いずれも販売中である。その影響を受け、糸島市の住宅地等が上昇傾向を示している。

特に旧前原市内で駅に近接する地域においては開発が行われていたが、最近は旧志摩町、旧二丈町においても開発が行われている。前原東1丁目で戸数34戸のマンション、「セレンシオ前原ステーションイースト」が2019年9月竣工、「アトリエタウン美咲が丘」が完成し、志摩師吉にリッシュハウス伊都アマルフィ25戸のタウンハウスが6月に完成、又、アルファスマート伊都の杜(戸数49戸)が平成28年5月に完成している。アルバガーデンセントラルコート伊都の杜(36戸)が販売中。

〈商業地〉

JR筑前前原駅前の中心商業地と糸島市を東西に走っている国道202号線沿いの路線商業地域である駅前商業地は衰退し平成7年より地価は下落傾向であったが、最近は景気回復及び周辺人口の増加等により下げ止まり傾向にある。又、国道202号線沿いの路線商業地域は平成22年マクドナルド、コメリハート&グリーンの進出以降大きな進出はないが、新駅の開発予定又小規模小売店舗、飲食店等が徐々に充実してきており、数年前より横這い及び上昇へと推移してきている。

(変動要因)

- JR筑肥線「筑前前原」駅と「波多江」駅の中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、「糸島高校前」駅が開業した(H31.3.16)。

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	H31	H30
福岡市西区	住宅	+3.5	+2.7
	商業	+5.5	+3.5
福岡市城南区	住宅	+4.0	+3.5
	商業	+7.7	+4.9
久留米市	住宅	+0.6	+0.6
	商業	+2.2	+1.7
	工業	+0.5	+0.4
糸島市	住宅	+1.1	+1.4
	商業	+0.9	▲0.2
広川町	住宅	▲0.5	▲0.5
	商業	▲1.2	▲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 福山 道和

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、マンション適地は稀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。特に稀少性の高い西新駅や藤崎駅に近接する適地は高額の取引も見られる。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、販売価格の頭打ち感、大量供給の計画等もあり、一部では慎重な動きも見られる。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、地上40階地下2階の複合施設が建築中である。また、「イオン西新店」（旧ダイエー西新店）も閉店し、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な取引も散見され、出物が少ないこともあって稀少性から、物件が市場に出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、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ている。

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。新栄町駅前地区市街地再開発事業が予定されており、周辺地域の活性化が期待されている。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、地価は長年に渡る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、外国人観光客の増加も相まって駅西側の既存商業地の活性化も期待され地価は横這いから上昇へ転換している。

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している。

商業地については、国道442号（八女～大川）が全線開通し、同国道沿いには平成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。国道442号の整備に伴う利便性の向上等から同地区の地価は横ばいから若干の上昇傾向を示している。

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。

商業地については、大規模店出店として平成27年11月に「ゆめモール筑後」が開業し、国道442号沿いは徐々に店舗集積が進んでいる。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。

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、地価は依然として下落傾向にある。

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、比較的利便性に優れる住宅地については地価は安定的に推移しているものの郊外部では住宅需要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、中心部の核店舗も閉店し、そ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】

単位%

市町村	用途	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
平成27年公示	全用途	+3.2	▲2.8	▲2.6	▲3.8	▲0.5	▲4.1	▲2.2
	住宅地	+3.2	▲2.7	▲1.9	▲1.9	+0.4	▲3.5	▲1.2
	商業地	+3.2	▲3.6	▲3.8	▲3.2	▲1.7	▲5.0	▲4.1
	工業地	—	▲1.6	—	—	—	—	—
平成28年公示	全用途	+3.5	▲2.3	▲2.0	▲3.6	±0.0	▲3.3	▲1.7
	住宅地	+3.6	▲2.2	▲1.5	▲1.5	+0.8	▲2.3	▲1.2
	商業地	+3.3	▲2.9	▲3.1	▲2.8	▲1.2	▲4.8	▲2.7
	工業地	—	▲1.4	—	—	—	—	—
平成29年公示	全用途	+3.6	▲1.9	▲1.5	▲2.7	+0.4	▲2.3	▲1.6
	住宅地	+3.5	▲1.8	▲1.2	▲1.2	+1.3	▲1.7	▲1.1
	商業地	+4.1	▲2.5	▲2.2	▲2.3	▲0.9	▲3.3	▲2.7
	工業地	—	▲1.0	—	—	—	—	—
平成30年公示	全用途	+4.1	▲1.4	▲1.0	▲2.0	+0.6	▲1.7	▲1.1
	住宅地	+3.9	▲1.4	▲1.0	▲2.0	+1.4	▲1.3	▲0.8
	商業地	+5.1	▲1.7	▲1.0	▲2.0	▲0.6	▲2.4	▲1.7
	工業地	—	▲0.5	—	—	—	—	—
平成31年公示	全用途	+5.2	▲1.2	▲0.8	▲1.5	+1.4	▲1.3	▲0.9
	住宅地	+4.9	▲1.3	▲1.0	▲1.5	+1.8	▲0.8	▲0.8
	商業地	+6.5	▲1.1	▲0.5	▲1.6	+1.0	▲2.0	▲1.3
	工業地	—	▲0.5	—	—	—	—	—

最近の地価動向

門司区

【住宅地】平均変動率：▲0.6%

門司駅前から小倉方面の大里地区住宅地に対する需要は根強く、当該地域の地価は強含んでいますが、交通接近条件が劣る門司港地区や郊外地区は下落傾向が続いています。特に街路条件等の地域要因が劣っている住宅地は下落に歯止めがかかっていません。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：0.2%

門司駅前商業中心地区では、繁華性が長期的な低下傾向にありますが、利便性に劣る区内他地域からの移転需要が見られます。また、賃貸マンション用地の需要が堅調です。駅近の収益物件は需要者が多く見込まれます。門司港レトロ地区は、東港町の新浜11、12号上屋跡地の開発事業予定者が決定しました。門司港地区を中心に人口の減少と高齢化が著しく、繁華性が低下しています。

若松区

【住宅地】平均変動率：▲1.0%

東部では古くから形成された住宅地域が広がり、中心部外縁の桜町、浜町等では一定の需要が認められますが、高塔山麓等の傾斜地域では住環境・利便性が劣り需要減退が著しい状況です。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、周囲に利便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：▲1.0%

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ものの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。但し外縁部では「丸仁市場」の閉鎖や住宅地への転用が散見され、取引価格の低廉化が指摘されています。西部では複数の大規模小売店舗が立地し、特に学研都市では背後人口の増大等による幹線道路沿いの商業集積が進んでおり、貸地中心で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：0.7%

戸畑区内の住宅地の平均変動率は、地価公示では平成29年より上昇に転じ、引き続き上昇傾向が続いています。継続6地点のうち上昇4地点、横這い1地点、下落1地点となっており、区中心部の居住環境の良好な浅生、天籟寺地区等の上昇が平均変動率を押し上げていますが、傾斜地勢にある丸町地区は住宅需要に乏しく、依然として▲1.3%（昨年▲1.3%）と下落傾向が続いています。

一枝地区では高額物件にもかかわらず分譲地はほぼ完売状況に至っており、環境良好な立地や共同住宅適地を中心に高値取引が依然として見られます。ただし、物件供給や取引件数は減少傾向で一時の勢いにはやや陰りが見られ、安定した地価推移が今後も継続するかが注視されます。

【商業地】平均変動率：0.8%

商業地の平均変動率は、地価公示では平成28年より上昇に転じ、引き続き上昇傾向が続いています。7地点のうち上昇5地点、横這い1地点、下落1地点となっています。

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、引き続き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は商況も低調であることを反映し依然として下落となりました。戸畑駅北口の銀座は長年地価下落してきましたが、価格水準の低下や周辺において住宅需要も出てきていることを反映し横這いとなりました。

小倉北区

【住宅地】平均変動率：▲0.2%

住宅地の価格は、横ばいの地点や上昇している地点が半数ほどを占めています。下落している地点については縮小傾向ながらも下落基調で推移しています。

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、あるいは、傾斜地勢にある住宅地など市場性のやや低い地域では、下落基調が続いています。

【商業地】平均変動率：3.6%

下落している地点はなく、殆んどの地点で上昇傾向を維持しており、変動率は明確な上昇を示しています。

小倉駅周辺ではミクニワールドスタジアムがH29年3月に完成、南口ではH31年度の竣工予定の再開発ビルが進捗しています。また、紺屋町や魚町等中心部の商業地にも堅調な需要が見られます。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、増加傾向にあるインバウンド消費への期待等が認められます。

周辺部の商業地では、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：0.2%

区内の住宅地需要は、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、小倉南区平均でプラスに転じました。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、既成住宅地も回復感が見られます。街路条件、利便性等が劣る地域、傾斜地勢地域は、選好性が劣り、依然としてマイナス基調が続いています。

【商業地】平均変動率：0.5%

商業地は、前年の価格水準を維持又は小幅な上昇を示しました。守恒地区は「サンリブもりつね」の出店以降、上葛原地区は「サンリブシティ小倉」を核として地価は上昇基調で推移しています。城野地区は、「ゆめマート城野」が平成30年9月にオープンし、JR駅周辺は地域環境に変化が見られます。曽根地区は駅前の「THE MALL 小倉」跡に「サニーサイドモール」が出店し、今後の地域活性化が期待されます。沼地区は商業施設「ドッとあーるガーデン小倉」のほか、ドラッグストア、飲食チェーン店等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。モノレール沿線及び駅周辺ではマンション用地需要が市場を下支えしています。

八幡東区

【住宅地】平均変動率：▲0.9%

H31地価公示の当区の住宅地の平均変動率は▲0.9%（前年▲1.1%）となりました。近年は下落率の縮小傾向が継続しており、総じて、取引市場の需給は均衡状態へ向かっているようですが、値動きは、エリアによって区々です。中心市街地付近などの立地条件が良い住宅地域の市況は戸建住宅、マンションとも比較的活況を呈しており地価は堅調に推移していますが、街路条件等が劣る傾斜地勢の住宅地の需要は弱く、空家が増加している地域も見られます。今後もこうした地価の2極化・個別化傾向は徐々に進展していくものと予測されます。

【商業地】平均変動率：0.5%

当区の商業地のH31地価公示の平均変動率は0.5%（前年0.2%）となりました。商況は概ね2極化傾向が進展しており地価動向もこうした傾向と軌を一にしているものと判断されます。幹線道路沿線等の土地利用度が高いエリアでは近年、比較的高値の取引も見られ、地価の回復傾向が認められます。一方で、旧来からの近隣型の商業地域などでは、市場参加者の収益性による相対的選好性から、需要に乏しい地区も見られ地価は下落気味に推移しています。今後はスペースワールドの跡地利用の地価への影響に留意する必要があると思われます。

八幡西区

【住宅地】平均変動率：0.8%

住宅地は38地点中、28地点で上昇し、平均変動率も上昇幅を広げました。上昇率が高かったのは、八幡西－8(藤原4丁目)、八幡西－22(光貞台2丁目)、八幡西－25(折尾4丁目)、八幡西－33(大浦2丁目)など折尾駅勢圏の地点が目立ちます。生活利便性が良好な平坦部の既成住宅地や大規模開発された戸建分譲地の需要は強含みといえます。その反面、街路・環境条件等が劣る郊外部の既成住宅地の需要は弱含みです。

【商業地】平均変動率：0.1%

商業地は18地点中、8地点で上昇し、平均変動率も下落から上昇に転じました。

黒崎地区の既成商業地域では、店舗系は小売から飲食への比重が高まっており空店舗も減少傾向にあります。一方、オフィス需要は依然として弱含みです。

「イオンタウン黒崎」周辺の幹線沿道では商業集積が進み店舗需要が認められますが、その他の商業地域では面的な需要回復には至っていません。但し、ドラッグストアなど業種・業態次第では、好調な業績を背景に比較的狭い商圏設定に基づく新規出店が認められます。

東区

【住宅地】平均変動率：4.4%

ほとんどの公示地が上昇傾向で、平均変動率は前年に比べ上昇幅が拡大し、平成30年地価調査の平均変動率＋3.8%と比較しても上昇幅が拡大しています。

香椎駅北東部の下原地区や区域北西部の三苫・奈多地区等は1%前後の上昇に留まりますが、香椎駅から千早駅の一帯では周辺より高い上昇率となっています。また、香椎・千早地区では、分譲マンションの販売が堅調なことから、マンション用地は高い上昇幅を示しています。箱崎・筥松地区では小規模アパート等の取引に一部陰りが窺えますが、依然として共同住宅の建設は多く、地価の上昇が続いています。

【商業地】平均変動率：12.9%

8地点全てが上昇し、上昇幅も全ての地点で前年より拡大しました。平成30年地価調査の平均変動率＋10.0%と比較しても上昇幅が拡大しています。

香椎駅周辺では、背後地の拡大や土地区画整理事業の進展等により、土地需要は引き続き旺盛で高値取引が散見され、上昇幅が拡大しています。箱崎・馬出地区では、一部に融資環境の変化が見受けられますが、まだ収益物件への需要は多く、地価の上昇が続いています。そのほかの路線商業地域（国道3号・同バイパス・国道495号）も上昇傾向となっています。

博多区

【住宅地】平均変動率：5.5%

住宅地に対する需要は依然として強く、地価の上昇傾向が続いており、全地点において上昇となりました。上昇率についても、全地点が昨年以上の上昇率を示しており、地価の上昇傾向はより強くなっています。やや住環境や利便性が劣り、今まで地価の上昇が鈍かったエリアにおいても同様に前年以上の上昇率を示していることから、住宅地の地価上昇傾向は博多区内の全域に及んでいるといえます。

ある程度立地に優れ、一定の規模を有する土地については、その希少性の高さから周辺相場よりも高値で取引される例もいまだに見られますが、金融機関の融資姿勢は慎重になっており、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：16.1%

商業地に対する需要も引き続き旺盛であり、住宅地と同様、全地点において上昇となりました。その上昇率についても非常に高い水準を示しており、半分以上の地点が、前年を更に上回る上昇率を示しています。

市場に流通する物件の数が少なく、取引件数は減少傾向が続いていますが、取引価格については、特に好立地の大型物件等、その希少性から周辺相場よりもかなり高値の取引となるケースも多く、個々の取引に応じてその水準には大きなばらつきが見られます。

最近の地価動向

中央区

【住宅地】平均変動率：7.7%

住宅地の対前年平均変動率は7.7%（前年6.9%）と上昇幅が拡大しました。特に、再開発の進む六本松地区に近い草香江地区や工業系から住宅系に転換しつつある港地区が高い上昇率を示しました。

同区では、坪単価300万円を超える高価格帯のマンションも供給されたが、概ね順調に分譲が進んでいます。

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あるものの、取引利回りは低い水準にて推移しています。

【商業地】平均変動率：13.3%

商業地の対前年平均変動率は13.3%（前年12.3%）と上昇幅が拡大しました。

最高価格地点である「福岡中央5－9」（天神1丁目）は12.4%の上昇を示しました。また、最も高い上昇率は、天神4丁目に所在する標準地で22.6%の上昇を示しました。

「天神ビッグバン」関連の開発案件が相次いでおり、①大名小学校跡地においてザリッツカールトンホテルを目玉とした複合ビル開発、②福ビル街区の建替え計画等が予定されています。なお、福岡市内のオフィスビルに空室が少ないことが、建替えの際のネックとなっていますが、その対策としてイオンショッパーズ福岡の一部フロアーをオフィス用途に改装中です。

天神地区以外では、地行浜地区に「マークイズ福岡ももち」が開業しました。

南区

【住宅地】平均変動率：7.5%

住宅地の変動率は+7.5%で前年（+6.1%）より拡大しています。高宮エリアの戸建て分譲単価はこれまで坪100万円が上限でしたが、平成30年に入って坪100万円を超える分譲も見られるようになりました。

分譲マンション素地の仕入は、高宮エリアで1種（容積率100%）当たり坪60万円を超える高額取引も見られます。バス便の郊外（寺塚・向新町）でも1種坪30万円前後と高めです。

分譲マンションの販売は、高宮エリアでは分譲単価が坪250万円と高いため苦戦していますが、井尻エリアでは坪130万円と割安感があり好調です。

平成30年1月以降の1000㎡を超える住宅団地開発は、若久、西長住、和田、野多目、柏原、柳瀬など郊外で見られます。1区画100～110㎡と狭小な区画割りをして販売総額を3000万円以下に抑える努力も見られますが、エンド販売単価は上昇していいます。

【商業地】平均変動率：9.8%

商業地の変動率は+9.8%で前年（+8.5%）より拡大しています。大橋駅の土地区画整理エリアで高単価の土地取引が散見されます。希少性の高いエリアでは売物件が出れば地元では有名な話になるようです。

西鉄沿線の利便性が高いエリア（大楠～高宮）では、幹線沿いの売地は1種（容積率100%）当たり坪50～100万円、背後地の売地でも1種当たり坪50万円とかなり強気です。平成30年は高価格の売物件が増えているように感じます。景気後退前の売り抜けが狙いかもしれません。

郊外の幹線道路沿いでも公示価格の2倍程度の高価格の売物件が散見されます。また、時折出る成約取引も高単価であることが多いです。

青果市場跡地（博多区那珂）は平成30年7月に事業者が三井不動産を代表企業とするグループに決定しました（落札金額190億円）。大規模複合商業施設「ららぽーと」を2022年春開業予定で進めています。核テナントとして子供向け職業体験パーク「キッザニア」の出店が決まっています。

大橋西鉄名店街の全面改装が行われ、平成30年5月に第一期として既存7店舗、新規5店舗がオープンしました。一期改装ではスターバックス、カルディコーヒーファームなどの人気店を誘致し、既存スーパーも3割増床してレガネットにするなど、駅自体の魅力を高めています。第二期オープンは平成31年春予定です（総投資額32億円）。

西区

【住宅地】平均変動率：3.5%

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、前年と同程度の地価上昇、もしくは、上昇幅が拡大しています。

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%～約2%）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、3.4%の地価上昇が見られますが、開発余地が少なくなってきたこと等から、周辺地域に住宅需要が波及し、「今宿東」地区では8.5%、「周船寺」地区では5.5%、「千里」地区では4.1%と地価が大幅に上昇しています。

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。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、売り物件や開発余地が少なくなってきたこと等から、住宅需要が周辺地域に波及し、地価を押し上げています。

市街化調整区域内の住宅地においては、「金武」地区が▲0.4%と地価下落、「生の松原」地区が±0%と横這い、「田尻」地区が0.4%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：5.5%

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、地価上昇が見られます（7.8%→7.5%）。

「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は、商業繁華性の向上や背後住宅地の充実より、地価が大幅に上昇しています（5.1%→11.7%）。

九大学研都市駅周辺の商業地である「北原」地区では3.8%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1.1%の地価上昇と、前年と同程度の上昇幅となっています。

「野方」地区の商業地においては、商業繁華性の向上等を背景に、地価の上昇幅は拡大しています（0.5%→3.6%）。

城南区

【住宅地】平均変動率：4.0%

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。

城南区北部の鳥飼では地価の上昇率が高いです。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も、地価が上昇傾向にあります。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ます。

【商業地】平均変動率：7.7%

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、地価の上昇幅は拡大しました。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ます。

早良区

【住宅地】平均変動率：4.9%

住宅地での地価水準の平均上昇率は4.8%で、前年3.9%から拡大しています。

早良区北部、特に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。

区内中部の住宅地では、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。

区内南部の住宅地、特に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です。同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、地価水準は横ばいからやや弱含みです。

【商業地】平均変動率：6.5%

商業地での地価水準の平均上昇率は6.5%で、前年5.0%から拡大しています。

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。

九州内の地下鉄駅で初の駅直結分譲共同住宅である開発計画「西新ボーンプロジェクト（既存商業施設の減築・改装及び高層住宅の増築）」として具体化し、平成33年3月に商業施設の全体開業・住宅棟（名称「Brilla Tower西新」に決定）の竣工を予定しています。

大牟田市

【住宅地】平均変動率：▲1.3%

住宅地の標準地22地点のうち、1地点が前年に引き続き下げ止まり、2地点が前年下げ止まりから僅かに下落、4地点が下落率拡大、8地点が下落率縮小、7地点が前年同様の下落率となりました。大牟田市は人口減少、高齢化の進行等により、実需要が相対的に弱く、主たる需要者層が主に市内の1次取得者、2次取得者に限定されるため、住宅地の地価は総じて未だ下落基調です。

大牟田市では人口減少、高齢化の進展を見据え、平成30年3月30日に大牟田市立地適正化計画が策定され、平成30年6月1日に計画を公表し、届出制度が開始されました。また、国土交通省と内閣府の平成30年度新規施策である地方再生のモデル都市（地方再生コンパクトシティ）に選定されました。

【商業地】平均変動率：▲1.1%

商業地の標準地8地点のうち、選定替えの1地点を除き、2地点が前年に引き続き下げ止まり、4地点が下落率縮小、1地点が前年同様の下落率となりました。

大規模商業施設への顧客の流出等により、店舗等の新規出店需要が限定的であるため、「西鉄大牟田」駅、「大牟田」駅周辺の利便性の高い商業地域を除いては、商業地の地価は総じて未だ下落基調です。

新栄町駅前地区第一種市街地再開発事業については、平成31年度に建物解体、平成32年度に駅舎、駅前広場等の整備、平成33年度にホテル、分譲住宅、事務所、駐車場等が整備される予定です。地方再生コンパクトシティに選定されたことによる国からのハード、ソフト両面の支援を受けて、事業の進捗が期待されます。

久留米市

【住宅地】平均変動率：0.6%

継続地点36地点の内、上昇22地点、横ばい6地点、下落8地点と、中心部に近い地点は殆どの地点で上昇傾向です。旧郡部では引き続き三潴町が堅調ですが、田主丸町及び北野町は平均的に弱含み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2,600万円～3,700万円程度が需要の中心です。

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、分譲マンション用地需要が市場価格を牽引したことにより、他用途でも高値の取引が見られます。

櫛原地区、花畑地区、城南町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：2.2%

継続地点15地点の内、上昇11地点、横ばい3地点、下落1地点となっています。横ばいと下落は郊外部であるため、中心部に近いエリアは殆どが上昇しています。

最近の地価動向

久留米シティプラザの正面の2地点のうち、5−6は昨年並みの上昇、5−5は上昇幅拡大して推移しています。

市役所前の5−3が+6.7%と筑後地区NO.1の地価上昇を示しています。付近に賃貸マンション建設が活発化していることが大きな要因です。

通町の5−15が+5.6%と昨年より大きな上昇率で推移しています。西鉄久留米駅への距離に鑑み、需要と供給バランスから割安感による需要増が浸透しているようです。

直方市

【住宅地】平均変動率：▲0.5%

直方市の住宅地の平均変動率は▲1.0%⇒▲0.5%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及び横ばいとなっています。

知古地区の分譲住宅団地であるクローバーガーデン知古及びスマートヴィラ直方花菜都は、ともに数区画を残し、ほとんど売却済みとのことです。

【商業地】平均変動率：▲0.9%

直方市の商業地の平均変動率は▲1.3%⇒▲0.9%という結果となりました。

商業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。

平成30年8月に田川直方バイパス沿線にニトリ直方店が新規オープンしました。

飯塚市

【住宅地】平均変動率：▲0.8%

住宅地の価格は。2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が、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：▲1.4%

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：▲1.5%

住宅地の継続標準地は3地点あり、下落傾向で推移していますが、下落幅は縮小傾向になっています。下落率においては▼0.4%～▼2.2%と前年と同様3地点とも下落傾向に変化はありません。一方で、居住環境および新規性による優劣が鮮明化し、標準地にはなっていませんが、駅に近い地域ではミニ開発であっても新規開発の住宅地の価格水準は堅調に推移していおり、売行きも良好な状況にあります。

【商業地】平均変動率：▲2.3%

商業地の標準地はJR田川伊田駅前が1地点、市街地に1地点選定されています。下落幅は縮小傾向になっています。下落率においては▼1.0%～▼3.6%と前年と同様2地点とも下落傾向に変化はありません。郊外型路線商業地域に飲食店・ドラッグストア等を中心としたロードサイド型店舗の進出が進みつつある半面、旧来からの中心市街地の商業地においては、顧客の流出による閉店・青空駐車場等の低利用地も多くなっています。幹線道路沿いでは、空店舗は比較的少なく、一定の繁華性が認められる一方で、賃料水準は固定化傾向があるとのことです。

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き、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ますが、一方で、有明海沿岸道路の進捗や西鉄柳川駅東側の区画整理事業により土地需要の活性化が見られ、特に外国人を中心とした観光客増加による景気底上げにより、市街地を中心に取引市場が堅調な動きを見せており下落幅は縮小しています。

【商業地】平均変動率：▲0.5%

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、西鉄柳川駅東側の土地区画整理事業の影響もあって、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傾向にあり、逆に上昇に転じる地点も見られる状況になっています。

八女市

【住宅地】平均変動率：▲1.5%

住宅地の価格は総じて下落傾向にありますが、平均変動率は▲1.5%と前年の▲2.0%に比べ下落率が縮小しました。内訳をみると、上昇が1地点、下落幅が縮小した地点が6地点、前年並みの下落幅が1地点となっています。

旧八女市の中でも利便性の高い本村地区の地点は2年連続で上昇となり、高塚、納楚の地点も下落幅が縮小しました。

一方、旧黒木町、旧立花町の4地点は人口減少や高齢化により需要が弱いことから、いずれも2.5%～3%程度の下落となるなど、下げ止まりの兆しは見えない状況です。

【商業地】平均変動率：▲1.6%

商業地については、ゆめタウン周辺の地点が平成23年に新設されて以来、初めて上昇となりました。地主が土地を手放さないため、土地の取引がほとんどないエリアですが、国道442号の開通に伴い自動車の交通量が増加したことから、店舗用地の需要は高く、物件が市場に出れば高値での取引も予想されます。

一方、旧黒木町、旧立花町の2地点は、商圏人口の減少や経営者の高齢化等により商況は厳しく、空店舗も散見されるなど、需要の低迷を反映して地価は依然として下落が続いています。

筑後市

【住宅地】平均変動率：1.8%

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。住宅地の標準地の平均変動率は対前年1.8%とやや上昇率が拡大しています。

【商業地】平均変動率：1.0%

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、地価は弱含み傾向が続いていましたが、このところやや落ち着きを見せています。商業地の標準地の平均変動率は対前年1.0%と下落から上昇に転じました。

大川市

【住宅地】平均変動率：▲0.8%

大川市は、周辺の市町と同様に、人口減少及び高齢化等の影響により、住宅需要は依然として低迷しています。そのため、住宅地の価格は下落傾向にありますが、近年、有明海沿岸道路や当該道路に接続する道路の整備等も進み、市中心部付近ではミニ開発等も見られ、一部地点では変動率が横ばいとなっています。

【商業地】平均変動率：▲2.0%

商業地の価格は住宅地と同様に、人口減少及び高齢化等の影響により、全地点で下落となっています。ただし、値ごろ感等より、下落幅は縮小傾向にあります。

なお、国際医療福祉大学が大川市榎津の大川キャンパスに薬学部をH32.4月に新設予定であり、またH32.3月に閉校する大川南中学校跡地に同大学のグラウンドやテニスコート、クラブハウス等の整備を行う予定になっています。そのため、今後、住宅並びに店舗需要等の好影響が期待されます。

行橋市

【住宅地】平均変動率：0.4%

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的堅調で、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。

豊前市

【住宅地】平均変動率：▲0.2%

住宅地の価格は、二極化により、中心市街地は横ばい、外延部は下落傾向で、平均下落率は微減傾向です。住宅地全体を概括すると、青豊地区（赤熊南土地区画整理事業区域）では減歩率の関係もあり下方硬直性の取引で、比較的に割高になっています。中心部を除くところでは全体的に1㎡当たり20,000円を切ることが多く、需給は弱含んでいます。

【商業地】平均変動率：▲1.5%

商業地の価格は、全地点で下落傾向です。平均下落率は僅かに縮小しました。既存商業地に対する需要は人口減少・少子高齢化による影響から弱含みで、閑散としています。市役所付近にある「フレスポくぼてんタウン」（約2.5ha）の平成24年4月開業により豊前市全体としての商業集積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ましたが、通過道路として機能し、市民の多くは国道10号、県道幹線を利用することが多く、豊前市全体に与える影響は少ない。

中間市

【住宅地】平均変動率：▲0.2%

筑豊電鉄通谷駅、筑豊中間駅やJR中間駅の周辺にあつて、地域の中心的な商業施設などの生活利便施設に近接する住宅団地等では、地価は下げ止まりから、横ばい、上昇に転じています。3地点で上昇、2地点が横ばいです。最寄り駅まで距離がある旧来からの住宅地域や、街路条件が劣る地域などは依然として下落していますが、3地点とも下落幅は縮小しています。土地取引件数の推移は大きな変化がなく、小規模な宅地開発の宅地分譲が見られ、分譲マンションの新規供給はない状況です。

【商業地】平均変動率：▲1.5%

市内商業地は、複合商業モール「イオンなかま店」を核として、

最近の地価動向

市内幹線道路沿いに路線型商業店舗が展開しています。周辺市町に進出した大型店舗との競合化により商圏・背後人口の縮小傾向が見られます。

市内商業地の標準地は1地点で、上記複合商業モールに近接する中心商業地です。周辺市町の郊外型店舗との競合化で集客力の低下・背後人口の縮小により、依然として地価の下落が続いていますが、下落幅は縮小しています。

小郡市

【住宅地】平均変動率：1.8%

住宅地の価格については多くの地点で上昇しています。また、上昇幅が拡大した地点が6地点中5地点と大半を占めている状況です。

小郡市内でここ数年で開発・分譲が進められている新興の大型住宅団地については、市北部エリアでは小郡市居住者のほかに福岡市居住者からの需要が、市南部エリアでは小郡市居住者のほかに久留米市居住者からの需要が多く、住宅地への需要は旺盛です。そのため、宅地の販売状況も比較的好調で、特に新興住宅団地内の地価は上昇傾向が続いています。また、市郊外部に位置する住宅地域でも、周辺地域でミニ開発による分譲が多くみられるエリアなどを中心に、地価の下落傾向が止まり、おおむね横ばい傾向に転じています。

【商業地】平均変動率：▲0.8%

商業地（1地点）については、依然として下落傾向が続いていますが、下落幅についてはここ数年、縮小傾向が続いています。

市内での郊外型大型商業施設の立地等が進んだことで、駅前立地の既存商業地域等では相対的に買い回り客が減少し、空き店舗等もみられます。そのような状況から、地価については下落傾向が続いていますが、周辺の住宅地域で地価が全般的に上昇傾向にあることなどの影響を受けて、地価の下落幅自体は徐々に縮小している状況です。

筑紫野市

【住宅地】平均変動率：4.7%

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ています。昨年度まで下落傾向であった1Pも横這い基調となり、平均変動率も前年の2.1%から今年度4.7%となり、上昇傾向を強めています。分譲地では筑紫駅西口土地区画整理事業も進められており、また、分譲マンションの売れ行きもH31年竣工の物件が完売となる等堅調で、今後も建設が進められています。

取引件数は、住宅地を中心に増加傾向にあります。新規分譲地においては特に売れ行きは好調となっており、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：4.6%

商業地の価格は、H27年度より上昇傾向に転じ、平均変動率は前年度3.0%から今年度4.6%となり、住宅地同様上昇率は拡大傾向で推移しています。

郊外の商業地域では、ドラッグストア等の新設も見受けられ、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：9.0%

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強く、高い水準で地価は上昇しています。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強いことからデベロッパーの素地取得意欲が強く、物件がでれば確実に高値で取引される状況です。また、戸建住宅地においても低金利の影響から高い水準で地価は上昇しており、特に西鉄春日原駅周辺では200,000円/㎡以上の取引が必至の状況です。

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、地価の上昇幅は拡大傾向が継続しています。

「春日フォレストシティヒルズ」の分譲から約2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、成約件数が増加しており、全203区画中、8割強が成約済みです。

各公示地の変動を個別にみると、昨年同様、公示地15地点全てで上昇幅が拡大している状況です。

【商業地】平均変動率：9.2%

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が集積しており、繁華性が高まっています。

売り物件が少ないことから路線商業地域の取引は少ないですが、物件がでれば高値で取引されることが多く、地価は依然として上昇しています。

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もみられ、地価も上昇傾向が継続しています。

駅前の商業地は空店舗が増加傾向にあったが、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依然として高く、店舗系の需要とマンション需要が競合し、物件がでれば高値で取引されるのが必至の状態となっています。

各公示地の変動を個別にみると、公示地3地点全てで上昇幅が拡大している状況ですが、路線商業地域についてはその背後の住宅地域と比較すると地価の上昇幅はやや緩やかな状況です。

大野城市

【住宅地】平均変動率：7.5%

人口及び世帯数は着実に増加しており、市内全域で住宅地需要は高まっています。

鉄道沿線エリアでは売り物件が少なく、需給ひっ迫の状況を呈しているほか、郊外の住宅団地でも活発な取引が見られ、地価は上昇しています。

転売目的の取引も多く、業者による素地の仕入れ価格も顕著に上昇しています。

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、取引価格は高騰が続いており、地価は高い上昇率を示しています。ただし、マンション販売価格は、上限に来ている感も見られてきました。

【商業地】平均変動率：8.7%

西鉄駅周辺の商業地は、高架化事業やこれに伴う周辺の都市整備への期待等を背景として、不動産需要は高く、地価の上昇傾向が顕著となりました。

西鉄下大利駅前の大型商業施設が平成31年3月末で閉店することが決定しており、建て替え後の再出店が計画されている模様で、今後の下大利駅周辺の動きが注目されます。

主要幹線道路沿いについても、事業者の資金調達環境が良好なことなどから、高値での取引が見られ、地価は上昇傾向にあります。

宗像市

【住宅地】平均変動率：1.1%

利便性や品等の良い住宅地では、地価の下げ止まりから小幅ながら上昇に転じています。新規分譲地は建売で2千6～7百万円程度が中心的で、売れ行きは比較的好調です。

自由ヶ丘地区は住環境や学区の面で依然として人気があります。

駅から20分程度の距離にある住宅団地であれば、一定の需要が見込めますが、画地規模が大きい物件は総額の面から売り難い状況にあります。

【商業地】平均変動率：1.4%

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複数見られ、高値の不動産取引も散見されます。

赤間駅前の県道宗像玄海線の拡幅工事、東郷駅前広場と県道福間宗像玄海線を結ぶ東郷駅前線の整備が進展しており、発展的動向が期待されます。

太宰府市

【住宅地】平均変動率：4.2%

市内人気エリアを中心に需要が堅調で、取引価格は上昇傾向が続いています。好調な住宅市況を受けて住宅供給も活発で、数区画のミニ開発に加えて、坂本地区（56区画の建築条件付宅地分譲）、高雄地区（20数区画 造成工事中）といった宅地分譲が見られます。

都府楼南、通古賀、大佐野、観世音寺、高雄地区に設定された地点は、6～8%程度の高い上昇率となりました。

北東部エリアの住宅地は、傾斜地が多く、利便性や住環境等に劣ることから需要は弱めであり、微上昇、または横ばいとなりました。

【商業地】平均変動率：9.3%

市内を訪れる観光客は年々増加傾向にあり、平成29年は遂に年間約1000万人を超え、平成30年も前年比増が続いてます。

太宰府天満宮周辺地区は、観光客増加に伴う収益性の高まりを反映して店舗需要が堅調で、賃料水準も高く、空室も少ない状況が続いています。このような要因を背景に参道に面するエリアの地価は特に強い上昇傾向が続いています。

幹線道路沿いのエリアにおいても、事業用地需要が堅調であり、高値取引も見られるなど上昇傾向が続いています。

古賀市

【住宅地】平均変動率：3.4%

住宅地の変動率は、市街地における住宅地を中心に上昇傾向にあります。

人口は近年増加傾向にあり、居住環境や駅接近性に優る地域を中心に地価は上昇しています。

「コットンヒルズ千鳥駅 結いの森」（総区画42区画）ほか市内各所で中小規模の分譲が行われており、地価は徐々に上昇していくものと思料されます。

【商業地】平均変動率：2.9%

商業地の変動率は、国道沿いの路線商業地などを中心に上昇傾向にあります。

商業の中心地は国道495号沿いの「サンリブ古賀店」を中心に、国道3号沿いの「ハローデイ古賀店」など郊外型店舗が集積した幹線道路沿いに移動しています。

古賀駅周辺の利便性の優る商業地域等ではマンション需要も見込まれることから、地価は堅調に推移していくものと思料されます。

福津市

【住宅地】平均変動率：4.0%

エリア毎に見てみると、福間地区は強含み、津屋崎・宮司地区はミニ分譲や住宅素地等の取引が活発で概ね上昇傾向、鉄道沿線に広がる光陽台、若木台等の既存の分譲団地もやや上昇傾向にあり、依然として地価は上昇、取引もサンピア跡地の大型分譲住宅団地を中心に堅調です。一方、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ます。

特徴としては、日蒔野地区の土地の単価との比較で、居住環境や駅接近性等に優る住宅地域は、割安感等から上昇傾向を強めている模様です。

【商業地】平均変動率：5.0%

商業地の地価は、地価下落傾向が継続した結果、背後の住宅地価との価格差が年々縮小傾向にありましたが、日蒔野地区や上述の「サンピア跡地」等の開発により背後地が拡大し、その結果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ます。

また、日蒔野地区ではチェーンストア等が増加、JR福間駅の乗車人数も福岡都市圏では高い増加率を示しており、これらの利便性・快適性等の要因も公示地周辺の回復を促しているようです。

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）が前年と同率で下落しています。土地の取引件数（住宅地以外も含む）は、ここ数年は250件～300件程度で推移していましたが、平成29年は「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、年間444件と大幅に増加しています。

最近の地価動向

【商業地】平均変動率：▲0.4%

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0.4ポイント改善の▲0.4%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、商業の中心は県道沿いのロードサイド型商業施設に移行しています。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：▲2.0%

地価公示は、稲築地区が２地点、山田地区が３地点の計５地点が選定されています。稲築地区は口春地点が、はじめて変動率0%と横ばいを示していますが、鴨生地点は近隣で豪雨災害が発生し通行に支障があったため下落率をやや強めています。また、山田地区では上山田木城団地が下落率を▲1.1%とやや弱めています。近辺の住宅団地での高値の取引が見られました。熊ケ畑は土砂災害危険区域に近接しており過疎化がすすみ下落率が▲3.4%。今後も利便性が良好な地点とそうでないところは差がでそうです。

【商業地】平均変動率：▲2.0%

商業地は山田地区、稲築地区（現稲築支所近く）の２地点です。山田地区は近隣商業的色彩をもっていますが、経営者の高齢化や、路線商業地の大型店舗への顧客の流出などで空き店舗が多い状況が続いています。また、稲築地区もさほど変化はみられませんが新庁舎の建設が地域にどのような変化を与えるか期待されるところです。かってあった路線商業地への進出もほとんどみられません。

朝倉市

【住宅地】平均変動率：0.7%

甘木中学校区（堤、菩提寺、立石小学校周辺）の需要は活発です。旧朝倉町、旧杷木町からの転入も多くみられます。これらの地域においては、小規模な戸建住宅の新規分譲が多数見られており、高い水準（22,000～33,000円／㎡程度）で分譲されています。標準地は旧甘木市の中心部に近いところのみにあるので全ての地点で上昇となりました。一方、旧朝倉町及び旧杷木町では新規の宅地開発は見られません。豪雨災害による自宅再建に係る取引が見られるようになってきました。これらの取引における価格水準はまちまちです。

【商業地】平均変動率：▲0.2%

旧甘木市の既成の商店街及び旧朝倉町、旧杷木町の郊外の路線商業地では空き店舗も多く見受けられ、商業需要は総じて弱含みです。標準地は若干の下落となりました。

甘木インター付近に新たな大型店舗（コメリパワー）が進出し、自動車利用客を対象とした郊外沿道型店舗が中心となる傾向がより強くなってきています。市役所の新庁舎の建設位置は甘木歴史資料館南側と決まりました。その周辺に整備された道路沿いにはスーパーマーケットも進出しました。商業繁華性の動向が注目されます。

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、市外からの人口流入が少ない。当市の人口減少が進むなか土地等の取引件数も少なく、住宅地の価格は二極化が進みつつある。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る。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る。

【商業地】平均変動率：▲1.3%

当市の人口減少や周辺市における大規模店舗の出店による顧客の減少や、後継ぎがい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る。現状はこの状況が好転する材料に乏しく、「サンリブ瀬高店」の閉店後の状況も相まって依然として地価の下落傾向は続いている。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るものである。

糸島市

【住宅地】平均変動率：1.1%

住宅地の平均変動率は1.1%です。住宅地の価格、全10地点のうち６地点で上昇、２地点が横這い、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筑肥線沿いは交通利便性が認められる為、旧前原地域においては新分譲及び建売等の開発が認められ販売状況は良好です。この影響を受け旧志摩町においても小規模分譲（３区画～11区画）、旧二丈町においても小規模分譲（２区画～５区画）、又旧前原市内の市街化調整区域で県条例６条１項１号等により開発が可能な地域には分譲地が形成されており、いずれも販売中です。その影響を受け、糸島市の住宅地等が上昇傾向を示しています。

【商業地】平均変動率：0.9%

商業地の平均変動率は0.9%です。商業地の価格は、１地点が上昇、１地点が横這いとなっており、全体としては強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と糸島市を東西に走っている国道202号線沿いの路線商業地域である駅前商業地は衰退し平成７年より地価は下降傾向でしたが最近は景気回復及び周辺人口の増加等により下げ止まり傾向です。又、国道202号線沿いの路線商業地域は平成22年マクドナルド、コメリハート&グリーンの進出以降大きな進出はありませんが新駅の開発予定又小規模小売店舗、飲食店等が徐々に充実してきており景気回復により数年前より横這い及び上昇へと推移してきています。

那珂川市

【住宅地】平均変動率：4.9%

市域北部の平坦部では小規模開発による戸建分譲が多く、交通利便性が特に優れるJR博多南駅の徒歩圏においては、福岡市内と比べ相対的な割安感から戸建需要が堅調で、地価水準も上昇傾向にあります。

比較的交通の便が良好な山手の既成住宅団地や福岡市南区に隣接する地域においても、相対的な割安感から地価は上昇傾向にあります。

これらの反映として、市街地の外郭部や市街化調整区域においても、地価は微増や横ばいとなる傾向を強めています。

【商業地】　地価公示地点なし

宇美町

【住宅地】平均変動率：3.1%

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完売となっています。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。中心部の品不足感や地価上昇の影響を受け、地価はやや強含みで推移しています。

宇美町の人口は過去６年で▲2.3%と減少傾向にありますが、直近一年（H29.10～H30.10）は概ね横這いで推移しています。また、町外縁部では人口減少に歯止めがかからない大規模住宅団地が見られる一方、町北部においては人口増加している地区が見られるなど、同一町内でも地区により人口推移が二極化しております。

【商業地】平均変動率：4.3%

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の光正寺地区を中心に、複数の取引が認められました（H29年）。また、県道35号（筑紫野古賀線）沿いの桜原地区おいては、商業施設の開発（敷地面積約1.9ha）が進行中であり、新規出店が予定されています。

篠栗町

【住宅地】平均変動率：6.6%

住宅地の価格は、全地点で上昇幅が大幅に拡大しています。依然、住宅地の供給は少なく、需要は高い状況が継続していましたが、町内では久々のまとまった規模（67戸）の住宅団地の開発が乙犬地区で行われ、販売価格帯が高いにも関わらず売れ行きは好調です。また、福岡市中心部に近い粕屋町や志免町の住宅価格の高騰を受けて、篠栗町内の既存の住宅地でも、特に生活利便性に優る住宅地では高価格帯での取引がみられます。

【商業地】平均変動率：7.9%

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、ここ数年上昇幅の拡大が継続しています。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住宅用地等として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：7.8%

町中心部周辺の平坦地では、生活利便性に恵まれるため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。町全体の取引価格も上昇傾向です。

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：9.9%

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、人口の増加傾向を背景に、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、郊外路線商業地の地価は強含みで推移しています。

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、商業地価格も上昇しています。

須恵町

【住宅地】平均変動率：9.4%

住宅地の価格は上昇傾向を強め、上昇率は高いものとなっています。特に、駅から徒歩圏や町北部では、取引は活発化しています。その背景としては、周辺自治体より人口・世帯数の増加傾向が大きくなっていることがあります。特に、町の北部に隣接する地区に立地するイオンモール福岡を中心として新たな生活圏が形成されており、発展傾向は顕著なものとなっています。隣接する志免町、粕屋町に比較して、土地価格に割安感があることから、一次取得者層の需要が顕在化し、旧来の相場を大きく上回る取引が目立っている状況にあります。

新築戸建住宅の販売価格は旧来では総額2000万円前後であったものが、現在では2500万円～3500万円に上昇しており、一部にはそれを上回る物件も観られる状況です。

【商業地】　地価公示地点なし

新宮町

【住宅地】平均変動率：5.4%

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発です。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。

最近の地価動向

【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+2.8%から+4.3%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：0.7%

当町には鉄道駅がないこと等から、地価の下落傾向が続いていました。最近は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、平坦地では、坪あたり14～16万円程度の新規住宅地分譲もみられます。

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

【商業地】平均変動率：── %

当町には商業地の地価公示地点はありません。なお、福岡県地価調査では、平成30年から商業地の基準地が新設されました。

商業地の取引については、県道筑紫野古賀線沿い等の幹線道路沿いに新規店舗の進出がみられますが、借地等によるものが中心で、売買による取引は少なくなっています。取引価格の水準については、ばらつきがありますが、坪当たり12万円～22万円程度と推察されます。

粕屋町

【住宅地】平均変動率：6.1%

H31年地価公示におきまして町内の標準地数は6ポイントとなっています。福岡市へのアクセスが良好な当町の人口及び世帯数の増加傾向にあり、低金利や住宅減税等を背景に住宅需要は堅調に推移しています。地価推移は全体的に上昇傾向にあり、今後もかかる傾向が継続すると思われます（住宅地平均H30年5.2%・H31年6.1%）。

市場動向として、ミニ分譲等の開発は盛んに行われているほか、JR酒殿駅南側において11haの農地の宅地開発事業が昨年8月に起工され、同事業において約500戸の住宅整備が計画されています。

また、戸建需要が中心である当町において、マンション需要も近年好調であり、専有面積140万円/坪台での販売価格設定のマンション分譲もみられます。

【商業地】平均変動率：7.5%

H31年公示において町内の標準地数は1ポイントあり、地価推移は町内商業地についても、好調な住宅需要や商圏人口の増加を背景に上昇傾向にあります。今後もかかる傾向が継続すると思われます（粕屋5-1：H30年7.0%・H31年7.5%）。

特に駅に近接した利便性の高い商業地については、容積率を活かした高度利用が想定され、収益を目的とした店舗兼共同住宅などの開発需要が見込まれます。但し、建築費が依然高止まりしていることから、開発需要による地価の押し上げについては不透明であり、今後の開発動向に留意する必要があります。

芦屋町

【住宅地】平均変動率：▲0.6%

芦屋町の住宅地価格は、依然として下落傾向にありますが、下落幅は前年とほぼ同等で小さい。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。近年は山鹿地区で区画割された分譲地が供給される例が散見され、販売状況は比較的良好であります。

【商業地】平均変動率：▲1.8%

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。需要は少なく、商業地の取引は殆どなく、その結果、商業地価格は前年より下落幅をやや拡大しており、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見られませんでしたが、平成27年8月に山鹿地区へ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：1.5%

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、未利用地等の空地を分割したミニ開発の分譲が行われ、比較的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、地価水準は上昇に転じています。分譲地は地場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：0.0%

町内にはスーパーマーケットが存しているが（マックスバリュ、トライアル、レッドキャベツなど）、また、平成23 年に開業したグランモール水巻は、先行き不明な状態です。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存し、商況の改善は見られません。但し、背後の住宅地は不動産市況の好転により上昇傾向に転じており、それにつられて、地価は横這い傾向に転じています。

岡垣町

【住宅地】平均変動率：0.1%

岡垣町の不動産の取引は平成30年の1年間で333件あり、対前年7%増となりました。

住宅地の取引価格を見ますと、新興の住宅団地では概ね安定した価格帯で、一定の価格水準に収斂されていますが、古くに開発された団地や町中心地郊外になると、極端に低い水準で取引が行われているものが多く見られる等、新興の住宅団地以外の地域では、地価は安定しているとは言い難い状態です。地価公示が設定されているポイントは町の中でも優位な地点であるため、変動率は昨年並みとなっています。

【商業地】平均変動率：0.0%

駅前のスーパーが撤退したことを受け、海老津駅前の繁華性は著しく減退しました。

商業地は取引数が極めて少なく、遠賀町を含む遠賀郡全体を見ましても、商業地の取引事例はほぼ無いと言って良い状態ですが、傾向としましては次の事が言えます。まず幅員の広い道路に面する取引事例であれば、極端な廉価な事例は少ないこと。しかし街路条件が悪い画地や、在来型商店街に存する画地等については、投げ売りと思われるような水準でしか取引が成立していません。

遠賀町

【住宅地】平均変動率：0.6%

住宅地の地価は、全体としては横ばい基調ですが、個別で見ると、上昇が1地点、横ばいが1地点となっています。

当町は、北九州市のベット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、人口は減少傾向でしたが世帯数は増加傾向にあります。近年ミニ開発による戸建住宅供給は比較的堅調で、生活利便性の高い住宅地域や住環境の良い住宅地域の地価は上昇傾向にあり、需要が限定的と考えられる一部の住宅地域でも下げ止まり傾向で推移しています。

【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。

当町の中心商業地は、町の中央部を縦断する県道285号沿いであり、大型スーパーをはじめ、近年では、自動車関連店舗や医院なども集積し商業地域としての熟成度が増してきています。一方、これまでの商業中心地であったJR遠賀町駅前の商業地域は、商業中心が移行したことに伴い相対的に集客力が落ち、閉鎖店舗もみられるなど商業地としての地位が低下してきています。今後は、これら各商業地域との連携を目指す「遠賀町駅南地区まちづくり構想」の事業計画化の進捗状況が注視されます。

小竹町

【住宅地】平均変動率：▲0.9%

住宅地の地価は、依然として下落傾向が継続しています。
当町は人口減少及び高齢化の傾向が顕著であることから、住宅地需要は減退しており、住宅地の地価は今後も下落するものと思料されます。

【商業地】平均変動率：0.5%

商業地の地価は、下落幅は縮小しているものの下落傾向が継続しています。

当町では目立った出店等は見られず、近隣市の大型商業施設等に顧客が流出していることから町内の商業地の地価は当面下落傾向が継続するものと思料されます。

鞍手町

【住宅地】平均変動率：▲0.7%

鞍手町内の住宅地の地価は、依然として、下落傾向は続いています。低金利を背景にした好調な戸建住宅市場の影響により、町内の区画整然とした住宅地域においては、1～3区画程度のミニ分譲は散見され、売行きは比較的好調です。しかし、旧来の農家住宅の色彩が強い地域及び、その周辺地域の取引は、依然として低迷しております。

【商業地】平均変動率：▲0.7%

鞍手町内の商業地の地価は、下落幅は縮小しておりますが、住宅地同様、下落傾向は続いております。町内の近隣居住者を対象にした旧来からの商業地の衰退傾向は続いており、背後の住宅地との価格格差も縮小しております。同商業地域近辺に、鞍手町役場の移転が計画されており、商業地としての衰退傾向が止まり、地価へ好影響を与えるのか注視されます。

桂川町

【住宅地】平均変動率：▲0.5%

（市場の特性）

福岡都心部から遠く、需要は弱いものの、低金利政策、消費税増税に対する駆け込み需要等の影響か、需要の改善が一部認められます。

（取引件数）

H26:105件、H27:116件、H28:141件、H29:114件、H30上半期:58件である。H29上半期が59件であることから、取引件数は昨年からほぼ横ばいで推移しています。

（新設住宅着工戸数）

H28:53件（持家40件・貸家9件・分譲住宅4件）、H29:64件（持家27件・貸家30件・分譲住宅7件）、H30上半期:26件（持家13件・貸家0件・分譲住宅13件）でありH29上半期：56件（持家19件・貸家30件・分譲住宅7件）に比して、持家、貸家の着工が減少しているものの分譲地の着工数が増加しています。

（分譲住宅）

旭ヶ丘団地（吉隈地区・全39区画・30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区画程度の成約で、市場滞留期間が長期化している。但し、引き合いは去年に比較して増加傾向にあります。

【商業地】平均変動率：▲1.3%

商業地価格は需要の低迷により前年に引き続き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がたまに見受けられる程度であり、空店舗が依然多い状況である。但し、近年、新規店舗を建設し出店するケースも見受けられるようになりました。

取引件数は極めて少ないものの、底値感がやや見受けられる様になりました。

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ています。

最近の地価動向

筑前町

【住宅地】平均変動率：1.8%

住宅地の平均変動率は昨年同様プラスで推移しており、プラス幅は大きくなっています。町内における住宅需要は堅調に推移しており、開発素地取引も見られ、ミニ開発分譲も行われており、新規住宅需要も堅調に推移しています。地価は緩やかながら上昇傾向で推移するものと考えます。

【商業地】平均変動率：0.0%

町内においては大型商業施設と呼ばれるものはなく、主たる商業地は、国道沿いに形成された路線商業地であり、商圏は比較的狭い範囲となっています。周辺の住宅地の地価の回復傾向の影響を受け、下落傾向から横ばい傾向へ転じています。一方、隣接する筑紫野市は、イオンモール筑紫野・ゆめタウン筑紫野・シュロワモール筑紫野等の大規模店舗が多数集積するほか、小郡市や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、上記大型店舗に苦戦を強いられる傾向が続いています。

大刀洗町

【住宅地】平均変動率：▲0.5%

住宅地の価格は、国道500号、甘木鉄道線沿線の北部エリアでは、概ね横ばいからやや微増傾向、その他の地域では、いまだ下落傾向にありますが下落幅は縮小しています。

当町では、利便性の良好な地域ではミニ開発が見られ、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、共同住宅建設も増えているようです。

ミニ開発地では、周辺地域に比べ高い水準の取引が多いですが、北部エリアを除く既存住宅地では、低い取引価格も散見され、需要は未だ弱い状況にあります。

【商業地】平均変動率：0.0%

商業地の価格は、いまだ下落傾向にありますが、北部エリアの一部の地域においては、周辺地域の状況等から今後は下げ止まりの方向になるものと思われます。

商業地取引自体は、いまだ少ないです。

商業地については、昨年に比べやや高めの取引が散見されるようになりました。

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から特段の変化は見受けられません。住宅地の地価については、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IC付近は、広川町の商業地エリアにおいて相対的に繁華性は優れており、テナント定着率も良好です。しかしながら、大規模商業施設のある隣接市である久留米市への顧客流出傾向は続いており、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は、歯止めがかからない人口減少や高齢化の進展等の影響から低調気味で、需給の均衡はなく相場と乖離した安値の取引も見られ、地価水準の下落傾向は依然として継続しています。添田町の事業として、200戸を超える大規模な町営賃貸住宅の建て替えが平成37年に完成が予定されており、また、町内にある小学校5校を統合した新校舎の竣工が平成33年度内に予定されています。今後の住宅市場の需給動向への影響に留意していきたいと思います。

【商業地】平均変動率：── %

添田町の商業地域では、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の影響などから、商況は衰退傾向にあります。また、英彦山等への観光客を対象にした宿泊施設等の商業施設も、行楽シーズンには一定の賑わいが見られるものの、減少が続いています。平成29年7月の大雨災害により不通になっているJR日田彦山線「添田駅」～「夜明駅」間の復旧が不透明であり、商業地の地価下落は底値が見いだせません。将来的には商業地の地価水準は、住宅地の水準に同化していくであろうと予測されます。

川崎町

【住宅地】平均変動率：▲1.1%

人口減少と高齢化が進行し、また、町内への新規の転入等も少ないことから、住宅地の需要は低迷しており、価格は下落傾向で推移しています。

建築着工戸数は概ね横ばいであり、ここ数年はわずかに増加傾向にあるものの、まとまった規模の住宅地開発等は見られません。また、土地取引件数については、ここ3年で減少傾向にあります。

町内には公営住宅の空家もみられることから、既存住宅の取引は、相続関連などを除き低調となっています。

【商業地】平均変動率：── %

豊前川崎駅近くの既成商業地（本町商店街）は空き店舗が多くなっており、新規の出店は認められず、商業地としての繁華性は低下しています。

県道添田赤池線の「田原」交差点付近から田川市後藤寺に至る幹線道路沿いを中心とするエリアにはロードサイド型店舗が進出しており、町の商業中心はこちらに移行しています。

町内に商業地の標準地の設定はありませんが、人口減少に伴う顧客や背後人口の減少、地域経済や個人消費の低迷等を受け、地価は下落傾向で推移しているものと考えられます。

苅田町

【住宅地】平均変動率：0.4%

自動車関連産業を中心とした近年の好調な企業業績のほか、昨今の金融市場の動向等を反映した住宅取得意欲の高まりに加え、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て、一部地域を除いて地価は近年、概ね横ばい圏内での推移が続いています。

中心部では値ごろ感も指摘され始める等、ここにきて底打ち感が強まる一方で、郊外の既存住宅地等が敬遠される傾向は依然として強く、これらを中心に弱い動きも見られます。

取引事例を見る限り、極端な低価取引はあまり確認されないことから、総じて見れば、住宅地の地価安定化の基調は、二極化を伴いつつも、今なお堅持されているものと理解されます。

【商業地】平均変動率：▲0.1%

長らく地価下落傾向が続き、地価が背後住宅地の地価水準に接近してきたことに加え、一部で値ごろ感も指摘され始める等、下落率縮小の傾向は強まっています。僅かながらも上昇に転じる地域も一部で確認され始める等、力強い動きには程遠いものの、安定化へ向けた基調も強まっています。

「良い話は聞かれないものの、特に悪い話も聞かない」「当面は模様眺め、様子見の状況が続きそう」といった声が地元精通者への取材結果から聞かれたことから、当面は概ね横ばい圏内での動きに留まるものと理解されます。

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%を超えています。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：▲1.2%

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。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（飲食店・美容関係等）が見られます。

吉富町

【住宅地】平均変動率：▲0.7%

住宅地の価格は町北部を中心に価格水準の低いものが見られ、人口の減少・高齢化が進んでおり、需要の回復が遅れています。この一年は新設住宅着工戸数が減少しており、下落傾向が続いています。

【商業地】平均変動率：▲0.4%

商業地域の取引事例が少なく動向をつかみ難いが、商業店舗利用は年々減少傾向です。背後の住宅地の価格水準に近づいており、穏やかな下落傾向が続いています。

築上町

【住宅地】平均変動率：▲1.4%

築上町の住宅地の地価動向については、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にあり価格水準の下落傾向が継続しています。同町では、継続した人口の減少、高齢化率が高いという状況を受け、東九州自動車道の全線開通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、利便施設の充実等はあまり見込めず、地価動向の改善には至っていません。よって、当分は、住宅地の価格水準は弱含みで推移するものと思料されます。

【商業地】　該当地点なし

久留米市での住家被害認定調査のご報告

災害対策特別委員会担当理事
杉 孝一

昨年7月5日から降り続いた大雨で久留米市、飯塚市、北九州市をはじめ福岡県内だけでもかなりの災害が起こりました。未だに避難生活を強いられている方々もおられると思います。心よりお見舞い申し上げますとともに、一日も早い再建をお祈りいたします。

この度の災害の調査のため当協会は昨年の8月に久留米市の税務課職員の方と一緒に住家被害認定の2次調査に同行しました。暑い時でなかなかハードなものでしたが、学ぶことの多い日となりました。

福岡県不動産鑑定士協会からは山﨑健二会長、吉田博之災害対策特別委員長、そして久留米の川崎耕二会員と私の四名で参加しました。この調査にあたっては吉田委員長と久留米の浅川博範会員が水害の発生当初から久留米市役所に出向き、税務課等との打ち合わせを重ねて、調査の運びとなりました。税務課の方も初めてのことで戸惑われたことだと思います。1次調査は久留米市の方で終わっていましたので、2次調査の必要がある住居を調査することとなりました。とりあえず水害の場合の住家被害認定2次調査の研修は吉田委員長より受けていましたが、実践は初めてでしたので、緊張しながらの調査同行となりました。

なお、この住家被害認定調査は国が示した「災害の被害認定基準」に基づいて行うもので、その内容は内閣府のサイトからダウンロードすることができます。その目的は罹災証明書を発行するためで、住宅部分が対象となり、事務所や店舗等に該当する部分は対象となりません。罹災証明書は様々な被災者支援策を受けるのに必要な書類です。様々な支援策とは被災者生活再建支援金や義援金の配布、半壊以上の被災建物の公費解体、応急仮設住宅入居、各種税の減免等が挙げられます。調査の実施主体は市町村で、遅滞なく行うものとなっています。

まずは久留米市税務課の方にアポイントメントを取って頂き、そのお宅にお邪魔することになりました。最初に久留米市役所で簡単な打ち合わせをした後に、1チーム税務課の方2名、鑑定士2名という構成で、2班に分かれての調査となりました。時間的な制約もあり、たくさんお伺いすることはできませんでしたが、被害の大きかった地区の建物数棟を調査しました。所有者の方のお話を聞きながら、被害のあったところを見せて頂き、写真を撮ったり、税務課から頂いた内部の図面等にメモしながら調査を進めていきました。

今回の久留米市の水害は水門を閉めたために少しづつ水位が上がったタイプのもので(内水氾濫といいます)、外力が加わったようなものでないことから、お伺いした際には浸水の跡を見るまではまったく気づかないような家屋が多かったです。所有者の方が「ここまで水がきた」と浸水の跡を示されましたが、かなりの高さまで達しており、水害の恐ろしさを感じました。家の中に入ると、少しかび臭いにおいが漂っており、「被災するということは相当な時間、苦しめられるのだな。」と改めてその大変さに気づかされました。

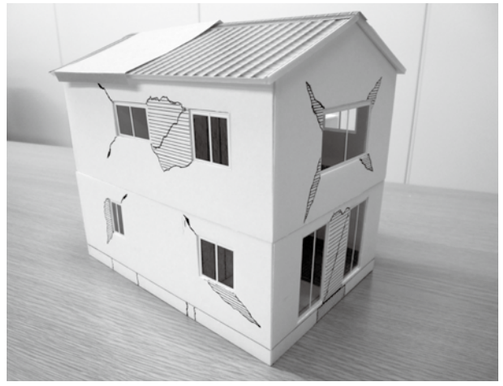
さて、肝心の調査ですが、マニュアルに則ってやってみましたが、なかなか一筋縄ではいかないものでした。今回のような外力による損害のない場合、2次調査は床上30センチ以上の浸水の場合に実施するもので、30センチ以下は調査を行わず、半壊に至らないという判定となります。外力が加わったものではないことから、基本的には2階部分と柱、屋根、天井には被害がないものと仮定してその部分は見なかったのですが、その他の部分の判定ではかなり悩まされることとなりました。当該調査は部位ごとに損害の程度の点数をつけていき、それらを合計して損害の割合が50%以上なら全壊、50%未満、40%以上なら大規模半壊、40%未満、20%以上なら半壊、20%未満なら半壊に至らないとなるのですが、今回のような外力のかからない水害の2次調査の場合、2階部分や柱、屋根、天井の被害がないことなどから、通常ほとんどのケースが20%未満に該当しました。ここで問題となったのが、ほとんどの建物は一度水に浸かっていてもフローリング等はそのままの状態でしたが、一部の建物はフローリングや畳をすべて取り換えている最中で、この場合の判定がなかなか悩ましいものでした。普通に計算するとこの場合は半壊の認定となるのですが、他の建物との公平感という観点からいかにすべきかという問題です。他の建物は資金的な問題からそのままにしているというのが現実でしょうから、どうすべきか考える必要があります。その時はわれわれの判定としては半壊の認定としましたが、その後久留米市の方でしっかりとした結論に至ったと思われます。ただ、被災者の方からすれば、2次調査までして、半壊に至らないという結論はなかなか受け入れがたいのではないかと思いました。こういう点からも被災した場合に、多重に、複雑に問題がおこっていくというなんとも悩ましい状態がしばらく続くことから、被災者の方々の心労は想像するに難くありません。

調査はこのような状態でなかなか難しいものでしたが、被災された方々の話は本当に大変で、その時の状況を聞くと鳥肌が立つようなものでした。水位がどんどん上がってきて、1階の床上まで浸水して、テレビや冷蔵庫等がなすすべもなく、水に浸かっていくというのはつらい状況であろうと思いました。川べりのお宅では川の水が溢れてきて、2階に避難していたが、そこの所有者の方が近くの高齢者を助けるために、ボートを使って救助したという話を聞き、感心しました。その方は今どきの若者で、風体はちょっと怖いタイプの人でしたが、「自分の家が浸水でひどい状態なのに、高齢者を助けるために必死にボートを漕いで行ったなんて、若いのに大したものだなぁ」と暑い中の調査でしたが、心に一陣の風が吹いたような清々しさを感じました。

この調査を経験して感じたのは被災された方々がどれほどのストレスを長期間に渡り感じていかなければならないかということです。これは私見ではありますが、私たちの調査は正確に、精緻に行うのはもちろんですが、調査時に少しでも被災者の方に寄り添う気持ちを持つ必要があるのではないかと思いました。確かに時間のない中での調査ですが、被災者の方のお話を真摯に伺って、調査に正確に反映させていく姿勢が必要だと思います。

最近の気象状況からみて、今後も昨年、一昨年のような水害が頻発することが予想されます。われわれ不動産鑑定士も微力ではありますが、被災された方々はもちろん、行政の方々の力になれればと思っております。そのためには福岡県不動産鑑定士協会をあげて住家被害認定の研修をはじめとして研鑽を重ねていかなければと思っているところです。これは会員のみなさまのご協力なしにはできないことですので、どうぞよろしくお願い致します。そして、行政の方々もいろんな場面で、当協会を活用して頂ければと思います。

簡単ではありますが、昨年行いました久留米市での住家被害認定調査のご報告を終わります。



住家被害認定調査水害研修会資料

講演会報告

公益事業推進委員会担当理事
槇 由紀

福岡県不動産鑑定士協会では、福岡県にお住まいの方を対象に、不動産にまつわる身近な情報と不動産鑑定評価について知っていただくことを目的として、毎年冬に「不動産の一般公開講演会」を開催しています。今年度は、平成30年12月7日（金）にアクロス福岡大会議室にて開催し、一般85名、会員等46名の合計131名にご参加いただきました。

当日は二部構成で、第一部は地元経済誌「ふくおか経済」の編集部部門長である田中聡一郎氏を講師に招き、「福岡経済の現在とこれから」をテーマに約80分間のご講演をいただきました。田中氏は、ご自身が記者として福岡の経済の最前線で多方面に奔走され、鮮度の高い情報を日々入手されていることから、福岡市内の天神ビッグバンをはじめとする各種プロジェクトや福岡空港、北九州空港に至るまで、膨大な情報を限られた時間内にテンポよくお話くださり、まだまだ続く福岡の成長を確信させてくださいました。

第二部は、当協会の理事である井上真輔不動産鑑定士（地価公示代表幹事）より「福岡県内の地価動向と不動産に関する諸問題について」のテーマで、第一部同様に約80分間の講義をさせていただきました。地価上昇が続いているその要因や、マンション市場の高騰、サブリースや「負動産」の問題など、地価動向にとどまらない不動産まわりの社会的な関心事について、とてもわかり易い説明だったと思います。

一般聴講者の方からは、講演会終了後、アンケートにご協力いただきましたが、聴講いただいた方の職種は、「不動産業」、「主婦」、「無職」と回答された方で過半となっています。感想は、「大変参考になった」、「参考になった」、「期待通りだった」が約8割に上り、概ね高評価をいただきました。一方、今後聴講したいテーマについては、「地価の動向」、「都市政策や街づくり」、「不動産投資」、「不動産の有効活用」、「不動産に関する税」、「相続・事業承継」などの得票が高く、地価動向やその背景となる街づくりなどの概況が求められる一方で、聴講者の方々が個々に不動産に関する具体の課題を抱えていることがうかがえました。

今後も、福岡県民の方々にとって有意義な講演会を開催できるよう、公益事業推進委員一同、努力してまいりたいと思います。

また、本年は10月4日（金）に、当協会社団法人化25周年記念事業として、福岡のリーダー企業からパネリストを招き、今後の福岡の展望について語らうシンポジウムを開催します。今回は、定員600名を予定しておりますので、皆さま奮ってご参加いただきたいと思います。

そうだ！ 不動産鑑定士に聞いてみよう

今回のテーマは、「不動産鑑定士の魅力」と「不動産の証券化」。どちらも聞いたことあるけどよく分らないと思っていらっしゃる方が多いのではないでしょうか。読んでみて疑問があれば、ぜひ福岡県不動産鑑定士協会にお問い合わせください!ご意見、ご質問お待ちしております。

「不動産鑑定士の魅力」について

「ただいま～」、「おかえり～」。

子供が生まれた時、子供が小学校に入ったらこういうやりとりができたらいいな、と小さな夢を持っていました。

男女平等な世の中になりつつある今でも、女性には、結婚・出産といった機会に巡り合ったとき、やはり立ち止まって考えることが、男性より多いような気がします。とくに、出産に至っては、男性と交代することはもはやできないので、そのような立場になった時、今後、仕事をどうしようか?と働いている女性の方は、やはり悩むことと思います。私は、女性であるため、その立場に主に立ち、「不動産鑑定士の魅力とは?」について、述べていこうと思っています。

そもそも不動産鑑定士とはどういった職業なんでしょうか。不動産鑑定士とは、国家資格であり、不動産の経済価値について考察する専門家です。具体的に言えば、不動産に関して専門的アプローチからのレポート作成やコンサルタント業など行うのを生業としています。特に「不動産鑑定評価書」の作成作業は、不動産鑑定士が独占的に行える重要な仕事となります。そのほかに、近年では、社会や経済のグローバル化に伴い、もう一人の女性鑑定士がテーマとして取り上げてる『不動産の証券化』なども含め、不動産についてさらに高度化・精密化し、より高い知識を求められるようになっています。この点で増々やりがいのある仕事となっています。

「不動産鑑定士」という資格を取られる方々の多くの方は、（女性に限らず、もちろん男性も含めて）サラリーマンとしてだけ従事していくのではなく、将来的には、独立開業して鑑定士としての仕事を行うことも可能であるということを念頭におき、この資格を取ることを目指していたのではと思っています。

私の事で恐縮なのですが、不動産鑑定士の資格試験に合格した後、最初、大阪の鑑定事務所で実務経験を積み、その後、地元福岡鑑定事務所に勤務しました。その勤務中に、結婚や出産を経て、将来のことを考え独立開業し、現在に至ります。実際のところ、独立開業すれば、サラリーマン時代とは違った苦労も数多くあり、正直戸惑うこともあります。しかしそれよりも、自分の「ライフスタイル」に合わせて働くことが可能となったことは、私にとって、とても重要であったような気がします。サラリーマン時代においては、拘束される時間がどうしても長いのですが、独立開業してからは、子供達の用事などといったプライベートな事に対して、時間のコントロールが上手くできるようになりました。今では、自分の中でこの選択を行ったことは、とてもよかったと感じています。

私自身女性ですので、女性の観点から考察してみましたが、男女にかかわらず、不動産に興味がある方は、「不動産鑑定士」という資格を取ることによって、独占的にその資格を生かせ、独立開業も可能なんだ、そういった職業もあるんだ!ということを少しでも頭の片隅に置いていただいて、『不動産鑑定士という制度』について、考える機会が若干でもあれば、大変ありがたいことだと思っています。

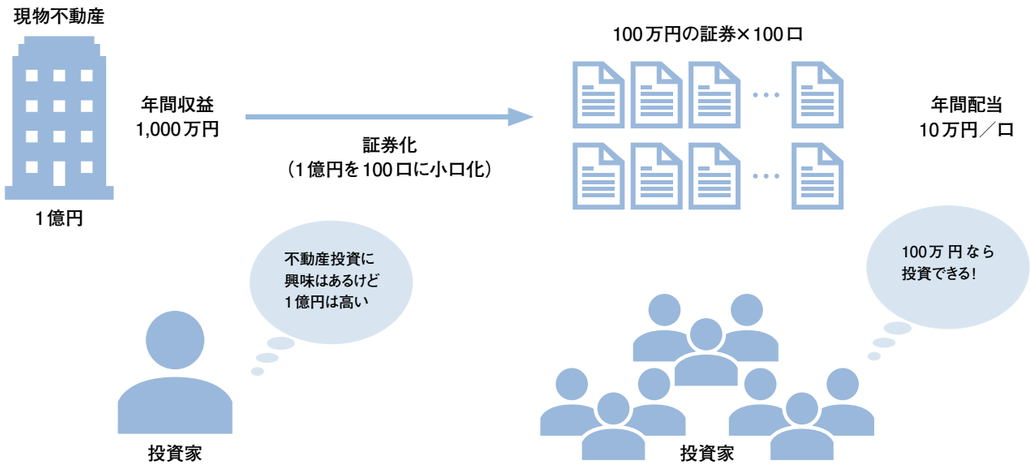
【解説者】

つくしのくに鑑定（株）
不動産鑑定士 **井手 江美**

不動産の証券化っていったい何？

1. 不動産の証券化って何？

不動産証券化とは、簡単に言えば不動産から得られる収益や売却益を受け取る権利を小さく切り分けて、不特定の投資家が購入できるようにしたものです。具体的には価格１億円で家賃収益が年間1,000万円の不動産を100口の証券に小分けにします。すると、現物不動産１億円が１口当り100万円×100口となり、年間10万円の配当を受け取れる証券や共有持分権となります。これが不動産の証券化です。



2. なんで証券化するの～不動産の証券化メリット～

投資家としての証券化メリットは、不動産は一般的に高額で、流通性は低く、個人が不動産を投資対象とするには難しい部分もあります。証券化することによって、少額からの不動産投資ができるようになり、不動産への投資機会が拡大します。不動産所有者側のメリットは、主に①不動産を保有することのリスク回避（将来の値下がりリスクや多額の追加投資等からの回避）、②オフバランス効果（財務指標の改善効果）③資金調達方法の多様化（証券化によって銀行借入等以外での資金調達が可能に）等があります。一方、デメリットとしては①流動化するための追加コストが必要、②現物不動産と比較して維持管理の状態等の把握が難しい、③ 証券になってしまうと不動産の真の価格が見えにくい等々があります。

3. 不動産を証券化してみる～自社ビルの売却～

企業のCRE戦略（企業不動産の管理・運営に関する企業戦略）の手段のひとつとして行われることも多い自社ビルの証券化。これを例に証券化の具体的な流れをみてみましょう。

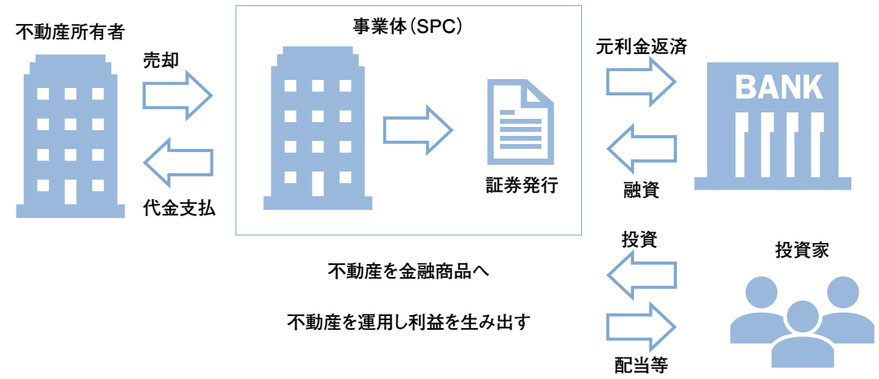
①自社ビル（以下「Ａビル」）所有者はAビルを事業体に譲渡し、この事業体から譲渡代金を受け取ります。なお、事業体としてはSPC（特別目的会社）が設立され、その際資産流動化法に基づく特定目的会社（TMKスキーム）や、合同会社（GK-TKスキーム）、 不動産投資信託（J-REIT）などが活用されます。

②当該ビルを購入した事業体がＡビルを裏付けとして証券を発行し、これを投資家に売却します。

③事業体はＡビルの運用から得られた収益を投資家や金融機関等に対し配当や元利金返済を行います。

【訂正とお詫び】前号で、不動産鑑定士の実務修習を行っている大学名が間違っておりました。申し訳ございません。
正しくは日本大学と明海大学です。訂正して、お詫び申し上げます。

証券化の概略図 （注）この図は証券化を簡略にイメージしたものであり、実際は様々なプレイヤーが参加し、とても複雑です。



証券化の場合には、通常の銀行融資とは異なり、元利金の返済ができなくなったとしても、基本的には失うのはＡビルだけでＡビルの価値以上に返済すべき義務を負うことはありません。このように、調達した資金の返済原資が限定される責任財産の限定効果も証券化の大きなメリットとされています。

4. 福岡市内の不動産証券化事例

福岡市内においても証券化されている不動産はたくさんあります。みなさんご存知だと思われる施設をあげると、福岡市内中心部でいえば「キャナルシティ博多」、天神のきらめき通り中央交差点にある商業施設「VIORO」、国体道路沿いにある「ドン・キホーテ福岡天神本店（旧TUTAYA）」。市内郊外であれば大型商業施設「マリノアシティ福岡（マリナサイド棟）」等があります。こう見てみると、意外と身近な不動産が流動化されています。

5. 不動産流動化と不動産鑑定士

不動産証券化の過程で、アレンジャーと呼ばれる専門家、弁護士や金融機関、投資家等々の数多くのプレイヤーが関与しますが、不動産鑑定士もそのひとり。不動産鑑定評価基準においても2007年に「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価基準」が策定されており、不動産鑑定士は証券化の中で主に次のような業務を行っています。

① 事業体が実物不動産を取得や譲渡する際の鑑定評価
② 金融機関等からの担保評価
③ 各決算期に不動産の適正な価格に関する投資家への情報開示として行う鑑定評価
④ 証券化対象不動産の詳細調査（デューデリジェンス）

おわりに

証券化に欠くことのできない要素、それは「キャッシュフロー（以下「CF」）（実質的総収入から営業経費を引いた残余のお金）」。つまり、CFを生み出す資産であれば、基本的にはどんなものでも証券化が可能だといえます。逆にいえば、CFのない資産は不動産であっても証券化はできないという意味にもなります。不動産の価格の専門家である不動産鑑定士は、証券化を行う過程において、対象不動産のCFの検証等を担います。よって、デューデリジェンスの中でも鑑定評価は広範な投資家等に重大な影響を及ぼすことから、不動産鑑定士は重要な責任を有していることを十分に認識して、評価作業を行うことが求められます。

【解説者】

（株）総研
不動産鑑定士 **渡邉 弥恵**

わがまちバンザイ
47
須恵町
Sue-town

https://www.town.sue.fukuoka.jp/

皿山公園

歴史と自然あふれるまち 須恵

須恵町は福岡県の中央部よりやや北西寄り、福岡市の東約10kmに位置し、北は篠栗町、東は飯塚市、南は宇美町、西は志免町および粕屋町に接しています。町域は東西7.1㎞、南北4.0㎞、総面積16.31㎢を有し、町の東部と北部には、太宰府県立自然公園指定地区に指定されている若杉山と岳城山がみられるなど、自然に恵まれた環境にあります。

季節の花々を見に来ませんか?

春は桜、ツツジ、アジサイ、秋は紅葉と「皿山公園」は四季折々の自然がいっぱい。なかでもツツジは県内でも有数の名所。毎年４月下旬から５月上旬にかけて、数万本のツツジが咲き誇ります。その見事な景観をひと目見ようと、町内外から多くの人が訪れます。

また、福岡県の森林浴百選に選ばれた「皿山公園」一帯は、散策コースとしても最適です。休日には登山やハイキングを楽しむことができ、岳城山展望台からは圧巻の景色が望めます。

岳城山展望台

「平成」最後に歴史を振り返る

須恵町には、古代から近代に至るまで特色のある歴史があります。町の歴史を知るには、皿山公園の中にある歴史民俗資料館がおすすめです。

全国でもまだ資料館が珍しかった昭和48年に、町立としては九州で初めて開館した先駆的な資料館です。当時の町民が使っていた暮らしの道具などが展示されています。歴史を眠らせたままにせず、町の財産として今の暮らしに生かそうという発想が実ったものです。

資料館の前には、今では見られない蒸気機関車が展示されています。

歴史民俗資料館

久我記念館外観

久我記念館

八女の画家 坂本繁二郎氏を発掘した人物として知られる久我五千男氏の個人美術館を、昭和60年に須恵町が受け継ぎました。広々とした館内には、須恵焼のコレクションや現代作家の作品が展示されているほか、近年は地元近郊のアーティストたちの発表の場としても注目を集めています。

森の緑と調和したレンガ造りの建物は県建物百選にも選ばれ、訪れる人の目を楽しませてくれます。

須恵焼（久我記念館展示物）

須恵焼は、江戸時代の肥前陶磁の影響のもとで始まり、明治35年ごろまで約140年間焼かれた磁器です。創始者は、福岡藩の寺社奉行に所属する新藤安平という武士で、須恵で焼物に適した土を発見し、この土で須恵焼を始めました。

個人事業から始まった須恵焼の生産は、後に福岡藩の藩窯（磁器御用窯）となり、幕末期には藩の殖産興業に取り上げられ、全国各地に流通しました。明治期に焼かれた金錆染付製品は須恵焼独特のもので、他に類例を見ないものです。

幕末期の須恵焼

須恵焼 金錆染付珈琲一揃

食べてみて! 使ってみて! まちの特産

養生みそ

須恵町の健康づくりの一環として作られ始めた「養生みそ」。町内の幼児園、保育園、小学校の給食に使われ、須恵っ子は小さい頃から食べています。

「養生みそ」は、市販のみそよりこうじが多く、まろやかで甘みが強い特徴があります。みそ汁としてはもちろん、みそ炒めやみそ漬けなど、アレンジ方法はさまざま。いろいろな料理の隠し味にも使えます。また、合わせみそ・米みそ・麦みその3種類あり、食べ比べてみることもおススメです。

ぜひ一度ご賞味ください。

すえっ肥（ひ）

「すえっ肥」は、須恵町内の畜産農家から排出される牛ふんに、町内の各家庭から排出される「草・木、剪定枝」などを破砕し混ぜ合わせて作られた、熟成した堆肥です。

資源を有効に活用した循環型の環境に優しい「エコ堆肥」で、町内で発生するもので作られ、地産地消にもつながっています。

田や畑の土づくり、野菜や花などに、ぜひ「すえっ肥」を使ってみてください！

わがまちバンザイ
48

糸田町
Itida-town

http://www.town.itoda.lg.jp/

皆添橋の桜並木

清らかに湧く泌泉 豊かに広がる稲田
漂泊の俳人を癒やした 心のふるさと・いとだ

糸田町は福岡県の中央部に位置し、県内で2番目に小さい面積8㎢ほどの町に、1万人弱が暮らしています。

車で福岡市から約1時間、北九州市から約50分とアクセスは良好で、公共交通機関を使うとJR博多駅から篠栗線と平成筑豊鉄道を乗り継ぎ、糸田駅まで約1時間半です。

新緑に彩られた、のどかな風景を車窓から眺めていると自然と心が安らぎ、心地よい気分になれます。

また、ここは古くから豊穣な耕地と豊富な湧水にも恵まれ、弥生時代から稲作文化の先進地として栄えてきた自然の恵み豊かな町でもあります。かの有名な俳人・種田山頭火が「心友」とまで称した医者・木村緑平(糸田町に住んでいた)と交流を深める中で、多くの句碑が町内に今なお、点在します。

さらに、糸田町は2019年1月に町制施行80周年を迎え、この機を新しい町の幕開けとして捉え、元気と活力のあるまちづくりに励んでいます。

糸田町の観光ぷスポット

金山アジサイ園

赤、青、水色、紫などの彩り豊かな15種類約7,000本のアジサイが咲き誇る観光名所です。地元のボランティアや町の職員で手入れをしており、園内は散策しやすいように椅子やテーブルが設置され、入場料も無料です。園の奥にある展望台からは、田川盆地を一望できます。

糸田町の伝統行事

糸田祇園山笠

町指定文化財で300年以上続く伝統行事です。高さ最大9メートル、重さ2t以上にもなる豪華絢爛な山笠を担ぎ、町内を練り歩く様は、見応え充分。2017年には、全国各地で開催される地域の活力を生み出すイベントを表彰する「ふるさとイベント大賞」において優秀賞を受賞しました。

田植祭

毎年3月15日に金村神社で開催される豊作祈願の春祭りです。内容は、神官が五穀豊穣の祝詞を奏上し、模擬農耕行事、小学生による田植舞の奉納などを行います。当日は、町内外を問わず多くの観光客が訪れ、多くの屋台などで賑わいます。

また、2017年には福岡県から「記録作成等の措置を講ずべき無形の民俗文化財」にも選択されました。

糸田町の「食」

おじゅごんち市場からすお「道の駅いとだ」

国道201号線沿いに位置する、県内では一番新しい道の駅です。

毎日新鮮な農産物や海産物等が並んだ直売所と1カ月売上3,500本以上の真っ黒なソフトクリーム“石炭ソフト”などのを販売するフードコートが併設されています。

直売所には、糸田町の特産品でもある、一年熟成させた「おかつ味噌」や昔ながらの製法で作る無添加の「手作りジャム」、豊富な湧水のもと、いと良き田(町名の由来)で育ったおいしいお米などを販売しています。

新規入会者の紹介

株式会社 総研

不動産鑑定士
篠田 正浩

この度、福岡県不動産鑑定士協会に入会いたしました株式会社総研の篠田正浩と申します。

一般企業を経て、2001年に不動産鑑定士第二次試験合格し弊社に入社後、諸事情により公的評価以外の業務に携わっておりまして、2012年の鑑定士登録からずいぶん長い時間がかかりましたが、昨年4月にようやく入会させて頂くことになりました。

諸先輩の先生方には、これまでなかなかお会いする機会も少なくご無礼とは存じますが、この紙面をお借りしましてご挨拶させていただきます。

私、前職においては、仕事の関係で10年以上にわたり日本各地を短期駐在しておりましたが、縁あってここ福岡での暮らしが最も長くなり、都市のサイズや食文化、そして人情味あふれる九州の方々の素晴らしさを今も実感しております。

最後になりましたが、これから福岡県不動産鑑定士協会の一員として、不動産鑑定評価や様々な不動産コンサルティング業務などを通じて少しでも協会の皆様ならびにここ福岡の発展に少しでも貢献できますよう日々精進して参りたいと思います。

甚だ新参者でございますところ皆様のご指導、ご鞭撻を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

開業挨拶

まちなみ鑑定舎

不動産鑑定士
福山 新一

平成30年9月に福岡県八女市にて開業致しました、「まちなみ鑑定舎」の福山新一と申します。

はじめに、株式会社九州不動産鑑定所及び株式会社地域科学研究所では、貴重な経験を積ませていただき、西淨先生及び木下先生並びに関係者の皆様には大変感謝しております。この場を借りて、厚く御礼申し上げます。

事務所は、重要伝統的建造物群保存地区内（国から2002年5月に全国で61番目に選定を受けた。）にあり、築130年の古民家（町家）の袖蔵部分を改修して活用しています。都会の事務所ビルにはない「趣（陰翳等）」を感じながら業務を行っています。

また、町並みを活かしたまちづくりのために、「八女ふるさと塾」、「八女福島町並み保存会」に所属し、末席ながら支援活動をさせていただいています。神社清掃、注連縄づくり、竹飾り作成、人力車の車夫等、都会では身近に感じられない事柄ばかりで、新しい気づきを発見しています。

業務エリアとしては、八女市、筑後市、大木町、大川市、みやま市、柳川市を中心に、人とのつながりを大切にしながら相続・鑑定コンサルティング活動を進めてまいります。

お客様が真に必要とするサービスのご提供を心がけ、信頼と安心をテーマに日々精進するつもりですので、今後ともご愛顧お引き立てを賜りますよう何卒よろしくお願い申し上げます。

会員名簿

平成31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 九勧筑紫通ビル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 シャンポール大名B-201	092-741-0855
出雲　重成	出雲不動産鑑定士事務所（有）	812-0011	福岡市博多区博多駅前2-19-17-506	092-432-1380
一 村　貴	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
井手　江美	つくしのくに鑑定（株）	811-3219	福津市西福間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）	810-0041	福岡市中央区大名2-2-41 サンライフ大名205	092-713-2272
岩﨑　圭亮	岩崎不動産鑑定事務所	811-1303	福岡市南区折立町11-18 405号	092-558-3252
岩渕三千昭				093-522-5091
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
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	812-0025	福岡市博多区店屋町1-31 博多アーバンスクエア9階	092-261-8500
大岩根　亘	（株）久栄綜合コンサルタント	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

会員名	勤務先名		勤務先住所	勤務先TEL
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 天神幸ビル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
軽部　拓朗	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
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	810-0001	福岡市中央区天神4-1-28 天神リベラ401	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	(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 九勧筑紫通ビル3F	092-441-5522
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
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 九勧筑紫通ビル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

会員名	勤務先名		勤務先住所	勤務先TEL
小森　周一	(株)コスモシステム福岡支店	810-0004	福岡市中央区渡辺通1-12-9 フジイビル8F	092-791-2661
権藤祐一郎	権藤税理士・不動産鑑定士事務所	830-0003	久留米市東櫛原町1502番地3	0942-46-6700
税田　健司	新都市中央鑑定(株)	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	(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 城内田町ビル201号	093-592-4831
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
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				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
髙木　亮一	(株)久栄綜合コンサルタント	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
髙 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
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 城内田町ビル201号	093-592-4831

会員名	勤務先名		勤務先住所	勤務先TEL
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　顯	(株)旭鑑定補償	810-0012	福岡市中央区白金2-11-9 CR福岡ビル5F	092-534-1800
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)北九州支社	802-0006	北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル7F	093-511-6931
長﨑　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
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

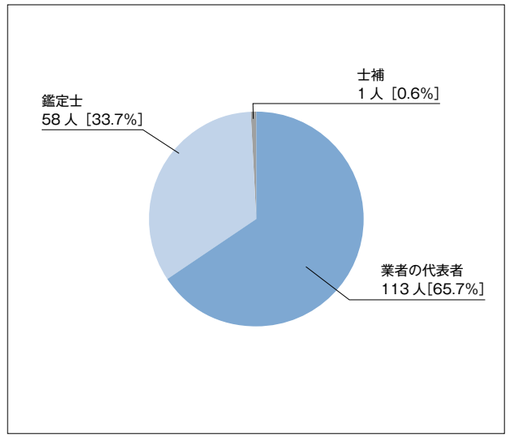
会員名	勤務先名		勤務先住所	勤務先TEL
原田　俊博	福岡立地研究所	811-3211	福津市有弥の里1-10-6	0940-35-8350
平田　　淳	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-0641
平塚万里子	平和総合コンサルタント(株)	839-0862	久留米市野中町914	0942-39-3311
廣原　浩一	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013	福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勧筑紫通ビル3F	092-441-5522
福山　新一	まちなみ鑑定舎	834-0001	八女市本町234	0943-24-8523
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
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
牧口　英司	福銀不動産調査(株)	812-0053	福岡市東区箱崎1-4-13 福銀箱崎ビル6F	092-631-0301
松尾　憲親	(株)大建	814-0031	福岡市早良区南庄2-9-12	092-851-3900
松尾　春仁	一般財団法人日本不動産研究所北九州支所	802-0006	北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル8F	093-531-6788
松﨑　信夫	大東鑑定(株)	810-0073	福岡市中央区舞鶴2-4-30	092-714-3066
松﨑　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
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

会員名	勤務先名		勤務先住所	勤務先TEL
森　幸太朗	(有)北九州不動産鑑定	807-0833	北九州市八幡西区南鷹見町11-20-202	093-695-1225
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
山﨑　晃尚	山﨑不動産鑑定事務所	810-0032	福岡市中央区輝国2-16-36	092-980-5338
山﨑　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	092-606-8821
山下　洋生	福岡不動産鑑定(株)	810-0004	福岡市中央区渡辺通2-1-82 電気ビル北館	092-771-8451
山田　元則	(株)毎長補償鑑定	810-0002	福岡市中央区西中洲12番13号	092-751-2052
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
渡邉　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

2019年4月1日時点

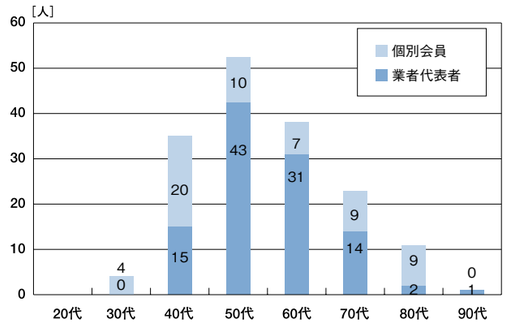
■会員の内訳



■会員の内訳

	人　数	構成比
業者の代表者	113	65.7%
鑑定士	58	33.7%
士補	1	0.6%
計	172	100.0%

■全資格者の年齢別構成



■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	4	4	2.4%
40代	15	20	35	21.2%
50代	43	10	53	32.1%
60代	31	7	38	23.0%
70代	14	9	23	13.9%
80代	2	9	11	6.7%
90代	1	0	1	0.6%
計	106	59	165	100.0%
平均	59歳			
最年少	30歳			
最高齢	94歳			

編　集　後　記

■広報委員として約２年間お世話になりました。さくら咲きますよう、お祈りしております。ありがとうございました。
【麻生 篤】

■今回の「そうだ!不動産鑑定士に聞いてみよう」では、女性鑑定士に執筆をお願いしました。お二人の活躍ぶりがわかると思います。数少ないながらも、女性もがんばっています。
【大楠 由美子】

■ご執筆頂きました皆様、ありがとうございました。本号が任期の最後の『鑑定ふくおか』となります。個人としてあまりお役に立てていなかった感は否めませんが(申し訳ございません)、大楠委員長をはじめ委員皆様のおかげで、とても有意義な委員会活動を過ごすことができました。どうもありがとうございました。
【桑原 哲治】

■昨年、「文章の学校」に通っていました。良い文章とは「誰にでも理解でき、かつ、その人にしか書けない文章」であり、読んでもらわなければ文章を書く意味はなく、読んでもらうための仕掛けが必要だと教えていただきました。皆様に読んでいただける仕掛けをたくさん考えねば……と思いを新たにしました。
【中村 光子】

■あっという間に2年が過ぎてしまいました。記事を提供していただいた皆様、発刊にご協力いただいた皆様、ありがとうございました。今後とも「鑑定ふくおか」をよろしくお願い申し上げます。
【波多野 宏和】

■皆様、地価公示等の公的評価、誠にお疲れ様でした。今後は、来たるべき25周年記念事業に向けて、一層広報委員会活動に励みます。
【古川 一哉】

FUKUOKA
ASSOCIATION OF
REAL ESTATE APPRAISERS

鑑定 不動産鑑定士の情報誌
ふくおか Number 44

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
URL http://www.farea.jp/

福岡本部
〒812-0038 福岡市博多区祇園町1-40
大樹生命福岡祇園ビル8階
TEL 092-283-6255

北九州支部
〒802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21
魚町センタービル4階
TEL 093-531-7216

編集／広報委員会

デザイン／design POOL