

Number

45

2019年11月発行

鑑定

ふくおか

不動産鑑定士の情報誌 KANTEI FUKUOKA

[令和元年福岡県地価調査における]

地価動向の概要

各市町村の概要
最近の地価動向

連載

そうだ！
不動産鑑定士に
聞いてみよう

平成の地価はどうだったの？—— *part.1*

1.バブル期 バブル期の博多駅、天神地区の地価の状況

2.バブル崩壊 バブル崩壊とその後の地価動向

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

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

目次

ごあいさつ

会長 井上 真輔

1

令和元年 福岡県地価調査における
地価動向の概要

■地価調査の総括

不動産鑑定士 井上 真輔

3

■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、
京都郡刈田町・みやこ町、築上郡吉富町・上毛町・築上町

不動産鑑定士 花田 宏治

8

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、
田川郡香春町・添田町・糸田町・川崎町・大任町・赤村・福智町

不動産鑑定士 波多野 宏和

10

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

13

福岡市博多区・中央区、飯塚市、小郡市、筑紫野市、朝倉市、うきは市
朝倉郡筑前町・東峰村、三井郡大刀洗町

不動産鑑定士 井上 真輔

17

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

21

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

23

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、三潴郡大木町

不動産鑑定士 福山 道和

25

■最近の地価動向

28

そうだ！不動産鑑定士に聞いてみよう

平成の地価はどうだったの？ part.1

1. バブル期

バブル経済で福岡の地価にはどんなことが起こったの？

バブル期の博多駅、天神地区の地価の状況

不動産鑑定士 副田 英美

43

2. バブル崩壊

バブル崩壊で地価にはどんなことが起こったの？

バブル崩壊とその後の地価動向

不動産鑑定士 内田 信行

46

わがまちバンザイ

49 荻田町

46

50 志免町

48

新規入会者の紹介／開業挨拶

50

会員名簿

53

協会の現在／編集後記

59

PHOTOギャラリー

巻末

ごあいさつ



公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

会長 井上 真輔

本年5月に「令和」という新しい時代を迎え、未来又は希望といったキーワードに代表される高揚感が残るなか、6月の総会を経て、新執行部がスタートしました。元号が変わっても、一生懸命にその任に当たることに変わりはありませんが、節目の年でもあり、改めてこれからも会員の皆様のご理解とご協力、宜しく願い申し上げます。

かかる中、昨今の社会のニーズは複雑化・高度化し、高い実務能力と広い知見を備えた専門家がこれまで以上に必要とされる時代が到来しております。このような社会経済情勢を踏まえて、不動産鑑定士は、今こそ専門家として求められる役割をしっかりと再認識し、責任を果たしていかなければならないと考えています。

会長就任時に、「しなやかに一步」のスローガンのもと、「目の前のことに一步」、「社会貢献に向かって一步」、「次世代に向けて一步」を3本柱にして、新体制をスタートさせました。

先ず、任期2年の間に、当協会の社団法人化25周年行事、福岡専門職団体連絡協議会、九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会第10回総会当番会、令和3年固定資産税評価替等の大きな行事等が控えています。これらのことを協会として着実に実行するのはもちろんのこと、更にアップグレードできる部分については検討してまいりたいと考えています。また、これらの行事等を通じて、発信の場として、会員同士の豊かなコミュニケーションと一体感の醸成、関係各所との交流に向けて、その大きな契機になりうるものと考えています。

先ずは、目の前のことをしっかりやっていくことが大事であると考えています。

次に、昨今では不動産に係る諸問題が社会的な話題となることが多々あります。所有者不明土地、サブリース、民泊等のほか、マンション或いは住宅地等の価格上昇に伴う生活関連問題等、種々多様化しているなか、提言等も含めこれらの諸問題に積極的に関わっていきたいと考えています。また、これまでも取り組んでいたDI調査や無料相談会、住家被害認定調査の支援等のほか、講演会の実施、講師派遣等の社会的発信の強化、宅建業協会や弁護士会、税理士会、会計士会等の他の専門職団体との連携強化を深めていきたいと考えています。

新たな業務拡充又は創造等は、当協会には力及ばないことが多く、残念ながら個々の会員の努力・力量に頼らざるを得ません。個々の会員の経済的な発展は、社会貢献の一つと考えています。中国の諺に「それができなという人は、それをやっている人を妨害してはならない」という言葉があります。協会としては、会員のイノベーションの邪魔をしないし、その芽が息吹くような機会を積極的に提供したいと考えています。

俗に「運がいいひと」とは、新しい場を訪れたり、新しい経験を積むことに積極的で、それによって、運と出会う確率が高い人と言い換えることもできます。積極的な会員内外の交流の場を設けていきたいと考えています。

一番力を入れたいのが、次世代に関してです。未来に繋がる話であり、1年後、10年後、25年

【表紙の写真】柳川市

筑後は銀世界になったというニュースを聞き、電車に乗り柳川へと向かった。お堀には真っ白の木々が映し出され、時おり冷たい風が水面を揺らしてゆく。「この町にこんなに積もるのは珍しいねえ」水郷の雪景色は地元の方でも思い出せないくらい久しぶりのことだった。

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

【川上信也 website】
<https://shinya27.wixsite.com/kawakami>

地価動向の概要

地価調査の総括

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、H29年22年ぶりに上昇、R1年は前年より上昇幅が0.6ポイント拡大し3年連続上昇した(H30年+1.1%→R1年+1.7%)。

②県庁所在地の地価動向と要因

・福岡市はH19年に16年ぶりに上昇に転じH20年までプラス基調だったが、H21～24年は再度下落に転じた。H25年に住宅需要が回復し変動率もプラスに転じ、R1年は昨年(+4.4%)より上昇率がやや拡大して+5.3%と7年連続のプラスとなっている。

・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、昨年頃より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、各デベロッパーの素地取得意欲は依然として高いものの、消費税増税に備えつつあるほか、在庫も増加傾向にあることから、エリア及び供給を絞しつつある。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

・北九州市(+0.1%→+0.4%):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るなか、長期間に亘って下落傾向にあった結果、ようやく値頃感も現出、H30年はH11年以来20年ぶりの上昇に転じ、R1年は+0.4%と上昇幅が若干拡大した。上昇ポイントは昨年の34ポイントから37ポイントに拡大している。区別では戸畑区、小倉南区、八幡西区が4年連続で上昇、小倉北区で24年ぶりの上昇に転じ、その他の区も下落幅の縮小傾向が認められる。

・久留米市(+0.5%→+0.7%):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である。全体としては上昇幅は0.2ポイント拡大となっており3年連続の上昇となった。

・大牟田市(▲1.1%→▲0.9%):地域経済の低迷、人口の減少、高齢化に歯止めがかからず、需要は弱含みであるが、小幅ながら下落幅の縮小傾向は続いており、上昇地点も2ポイント現れた(昨年も2ポイント)。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・筑後市、小郡市、筑紫野市、春日市、大野城市、太宰府市、古賀市、福津市、糸島市、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、同遠賀町、朝倉郡筑前町、京都郡荊田町の10市11町は、昨年に引き続き上昇基調で推移、筑後市を除けば何れも上昇幅が拡大している。

・行橋市が5年ぶり(0.0%→+0.1%)、宗像市が23年ぶり(▲0.2%→+0.2%)と、前記2市がそれぞれ上昇に転じた。何れも、福岡市又は北九州市への通勤圏内であり、戸建住宅の売れ行きが堅調で地価は上昇基調に反転している。住宅需要の回復基調が、福岡都市圏以外へも広がりを見せている。

⑤その他

・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。

後に我々は、これまでと同じように信頼され不可欠とされる存在なのか、今まで以上の立場になる為にはどのような行動が必要となるのかを模索して参ります。

現会員に対しては、鑑定評価等についての研鑽を図ると同時に次世代のリーダーを育成します。また、直近では会員数が減少傾向にあるなか、未来の会員となり得る人々等に向け情報を発信したいと考えています。更に、協会の在り方、現在と同じ体制での是非及び検討も行いたいと思います。

平成23年6月に発表されました日本不動産鑑定士協会連合会の「不動産鑑定業将来ビジョン」が骨子となります。『10年後、君に仕事があるのか』の著者、藤原和博氏曰く、「情報处理的(知識、技能)な仕事は無くなっていくけれど、情報編集的(思考力、判断力、表現力)な仕事は残っていく」。このあたりをヒントにしながらも、日鑑連吉村会長が提言している「社会のニーズに対応した不動産鑑定業ビジネスモデル3A (Appraisal〈評価〉、Analysis〈分析〉、Advisory〈助言・提案〉)」の普及と実現に向けてさらなる検討を進めて参ります。

最後に、平成6年4月に設立されました、社団法人福岡県不動産鑑定士協会が、お陰をもちまして設立25周年を迎えることができました。この号が発行される頃は、前記25周年事業が終わっている事と思います。いろいろ不手際があったかもしれませんが、一定の成果は得られたものと確信しております。これもひとえに先人達を初めとする全ての会員の皆様、並びに当協会の活動にご理解・ご支援をいただいております各界の皆様のお陰と深く感謝申し上げます。

「過去を顧み、未来を期す」。私たちは、社団法人化25周年を契機として、先人が築き上げてくれた強みを伸ばし、振りかかる諸問題の改善を図ります。会員一丸となって、さらに研鑽に励み、県民生活や県民経済に密着し頼りになる団体として、これまで以上に社会的使命を果たせる協会を目指し、将来を見据えた取り組みを行って参りたいと存じますので、引き続き皆様のご理解・ご支援をお願い申し上げます。

商 業 地

①県全体の地価動向と要因

・H19年に15年ぶりに0.0%となった後、H20年以降下落に転じていたが、H28年から上昇に転じ、R1年は+4.0%と4年連続のプラス。上昇幅は0.9%拡大した(H30年3.1%→R1年+4.0%)。

②県庁所在地の地価動向と要因

・福岡市(+11.1%→+12.8%)：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を辿っている。都心商業地は、博多マルイがH28年4月にオープン等、新規出店意欲は依然として高く、一時陰りも見えたインバウンド需要等も盛り返している。但し、ネット通販の台頭等とも相俟って、物販商業地の上昇率はやや頭打ちの状態となっている。一方、ホテル用地需要は依然強く、都心商業地の牽引役となっている。特に、博多駅界隈はかかる需要が顕著で、博多コネクティッド計画への期待感とも相俟って+16.9%、天神ビッグバンプロジェクトの進展に期待感が高まる中央区で+14.7%、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東区で+12.8%、同南区で+10.0%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2.87%となり、直近のR1年7月は1.82%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。

・ここ1～2年はJリート等に組み込まれる等、ホテルそのものの取引のほか、ホテル用地の高値での取引が目立った動きとなっている。また、オフィス用地関連も活発な動きが看取される。但し、需要が競合する場合は、ホテル用地需要者が価格提示面で優っている。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

・北九州市(+1.1%→+1.4%)：H29年にH4年以来25年

ぶりに上昇に反転し、R1年も+1.4%と3年連続で上昇した。上昇ポイントは昨年の28ポイントから35ポイントに拡大、区別では小倉北区+3.7%、戸畑区+0.9%、小倉南区+1.1%、門司区+1.0%、八幡東区+0.6%、八幡西区+0.4%が上昇、若松区だけは依然として下落局面となっている。

・久留米市(+0.8%→+1.5%)：マンション素地の需要回復を受けてJR及び西鉄久留米駅から徒歩10分圏内は比較的堅調に推移しているのに対し、郊外或いは既存の陳腐化した商業地は依然として調整局面、総じてみれば上昇幅は拡大傾向となっている。

・大牟田市(▲1.1%→▲0.7%)：中心商店街の空き店舗の増加により空洞化、既存商業地の衰退化の傾向が続いている。新大牟田駅周辺では新規需要が認められ今回も1ポイントだけがプラスを示している。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・直方市、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、同粕屋町、同久山町、京都郡荊田町、福岡都市圏を中心とした13市8町が上昇を示した。このうち、小郡市は26年ぶり、直方市が27年ぶり、荊田町が27年ぶりに上昇。鞍手郡鞍手町、朝倉郡筑前町は±0.0%と下げ止まっている。

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(国道道路・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)。

・観光客数の推移・動向…福岡市観光統計によれば、H30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+3.7%の3,094,243人と7年連続で過去最多を更新。同年訪日外客数約31,192千人で考えれば、10人に1人程度が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H30年は263回で5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いる。また、福岡市のH30年客室稼働率は82.1%。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23年ぶりにプラスとなり、R1年は+2.0%と3年連続のプラス。上昇幅は0.6%拡大した(H30年+1.4%→R1年+2.0%)。

②県庁所在地の地価動向と要因

・福岡市(+6.3%→+7.0%)：Jリートに組み込まれる等、物流用地の需要は旺盛であるほか、地下鉄駅から徒歩圏内の混在地域においては、用途の多様性から他の需要者との競合により地価上昇となっている。

期の前半と後半の市況の変化(用途毎)及びその要因

地域ごと或いは用途ごとに傾向が若干異なるが、総じて期の前半と期の後半に大きな違いは無い。但し、昨年比で上昇幅が拡大しているようなエリアにおいては、僅かながらも期の後半の方が上昇の度合いが高かったものと思料する。直近1年間を振り返ると、昨年初めころ、金融機関の不動産向け融資に対して金融庁等が懸念を表明したあたりから、金融機関の姿勢に変化が見られるようになり、特に

地域政策、取り組み等について

・博多コネクティッド。JR博多駅から半径500mの約80haを対象に、10年間で20棟の建替誘導を目標とする新たなプロジェクト。容積率緩和、税制優遇・交付金、航空法高さ制限特例承認等。JR九州、博多駅ビル拡張正式発表。博多駅空中都市構想と名付け、4月にプロジェクトチームを立ち上げる。

・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。②大名小跡地及び明治通り地区で高さ制限が緩和、明治通り沿いでは26階建相当のビルも建設可能に。

・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。

・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

③県庁所在地以外の地価動向と要因

・北九州市(+0.5%→+0.8%)：昨年H4以来26年ぶりに上昇に転じ、R1年も+0.8%と2年連続のプラス。高速道路IC周辺の物流用地の需要が鮮明になっているほか、製造業も自動車関連産業を中心に堅調である。

・大牟田市(▲1.1%→±0.0%)：工場地の価格水準は低く底値感が出てきている。

・久留米市(+0.9%→+1.8%)：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。

・京都郡荊田町(+1.2%→+1.2%)：自動車関連が好調で需要も堅調に推移、4年連続で上昇している。

賃貸マンション等の賃貸収益物件については、市場においても利回り等に対して厳しい目線が注がれるようになっている。即ち、初期投資額が低く且つ一定の利回りが得られる、先駆して地価が上昇したエリアの外側に対して投資が向かっている状況が看取される。また、分譲マンション適地は、消費税増税を控えているほか、在庫が増加基調にあることから、用地仕入価格も投資採算性を重視している。

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㎡

・三菱地所、イムズの営業を2021年度に終了し建替えへ。ヒューリック福岡ビル、高級ホテルを核とした大型複合商業ビルに建て替へ。

・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。かかる中、ロープウエー構想は市長が断念。

・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R2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

・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ぼーとを2022年春開業予定。核テナントとしてキッザニア

・井筒屋、今年2月末にコレットを閉鎖。北九州都心開発は、セントシティ北九州は核テナントを置かない専門店ビルと

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	H30 変動率	R1 変動率	R1地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.1%	+1.7%	302(281)	93(90)	224(252)	619(623)
福岡市	+4.4%	+5.3%	101(96)	2(4)	1(2)	104(102)
北九州市	+0.1%	+0.4%	37(34)	22(19)	26(31)	85(84)
久留米市	+0.5%	+0.7%	19(18)	11(7)	5(10)	35(35)
大牟田市	▲1.1%	▲0.9%	2(2)	0(1)	15(14)	17(17)

(2) 商業地

市町村名	H30 変動率	R1 変動率	R1地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+3.1%	+4.0%	139(118)	28(32)	62(77)	229(227)
福岡市	+11.1%	+12.8%	53(53)	0(1)	0(0)	53(54)
北九州市	+1.1%	+1.4%	35(28)	12(12)	5(11)	52(51)
久留米市	+0.8%	+1.5%	7(6)	3(2)	1(3)	11(11)
大牟田市	▲1.1%	▲0.7%	1(1)	1(1)	6(6)	8(8)

(3) 工業地

市町村名	H30 変動率	R1 変動率	R1地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.4%	+2.0%	26(22)	11(9)	11(16)	48(47)

して再出発と発表。2019年3月から1年間かけて段階的にリニューアル、20年3月頃にグランドオープン予定。また、井筒屋黒崎店は閉店を撤回、売場縮小で営業を継続。7月末まで現行の1~7階、8月1日から1~3階に営業を縮小で再出発。

・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、大牟田市、久留米市、直方市、飯塚市、行橋市、宗像市、遠賀町の8市町。

3.特徴的な地点の地価動向とその要因

県全体について

区分	標準地番号	所 在 地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡早良ー10	福岡市早良区西新7丁目698番4	377,000	+8.3% (+7.1%)	利便性高く学区区も良い。戸建、マンション問わず根強い住宅需要が認められる。
	商業地 福岡中央5ー15	福岡市中央区天神1丁目122番ほか2筆	7,700,000	+24.2% (+20.4%)	天神ビッグバンプロジェクト進展等、将来に対する期待感を高めているほか、オフィス需給逼迫による賃料上昇に伴う収益力増大。周辺地域で高値売買等
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 大野城ー7	大野城市錦町4丁目7番31	215,000	+16.2% (+14.9%)	マンションデベロッパー需要が牽引役。中心部での地価高騰により、鉄道路線を軸に周辺部へ波及。
	商業地 福岡中央5ー4	福岡市中央区天神4丁目41番ほか1筆	2,930,000	+25.2% (+20.0%)	天神ビッグバンプロジェクト進展等、将来に対する期待感を高めているほか、オフィス需給逼迫による賃料上昇に伴う収益力増大。周辺地域で高値売買等
下落率1位	住宅地 東峰ー3	朝倉郡東峰村大字宝珠山字桑ノサコ2116番2	6,900	▲4.2% (▲4.0%)	H29年7月の九州北部豪雨被害等により需要減退
	商業地 東峰5ー1	朝倉郡東峰村大字小石原字天神前596番1	12,700	▲4.5% (▲5.0%)	H29年7月の九州北部豪雨被害等により需要減退

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 福岡早良ー10	福岡市早良区西新7丁目698番4	377,000	+8.3% (+7.1%)	利便性高く学区区も良い。戸建、マンション問わず根強い住宅需要が認められる。
	商業地 福岡中央5ー15	福岡市中央区天神1丁目122番ほか2筆	7,700,000	+24.2% (+20.4%)	天神ビッグバンプロジェクト進展等、将来に対する期待感を高めているほか、オフィス需給逼迫による賃料上昇に伴う収益力増大。周辺地域で高値売買等
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 福岡東ー10	福岡市東区千早1丁目2752番227	115,000	+11.7% (+8.4%)	マンションデベロッパー需要が牽引役。中心部での地価高騰により相対的な割安感が現出している。
	商業地 福岡中央5ー4	福岡市中央区天神4丁目41番ほか1筆	2,930,000	+25.2% (+20.0%)	天神ビッグバンプロジェクト進展等、将来に対する期待感を高めているほか、オフィス需給逼迫による賃料上昇に伴う収益力増大。周辺地域で高値売買等

北九州について

区分	標準地番号	所 在 地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 北九州戸畑ー3	北九州市戸畑区天神1丁目120番2	99,000	+1.0% (+2.1%)	住宅地として人気の高い戸畑区の中高級住宅で、上昇幅は若干鈍化しているものの需要は堅調に推移している。
	商業地 北九州小倉北5ー5	北九州市小倉北区魚町1丁目90番2ほか3筆	800,000	+10.3% (+9.8%)	域外からの需要及び中心商業地の盛況感とも相俟って、都心商業地の需要回復基調が看取されるなか、再開発事業への期待感も窺える。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 八幡西ー18	北九州市八幡西区本城学研台1丁目7番117	58,600	+3.9% (+3.5%)	居住環境が良好な新興の住宅地で、当市に在っては人気の高い住宅地。エリア人口も増加基調であり需要が拡大、地価も上昇基調で推移している。
	商業地 北九州小倉北5ー5	北九州市小倉北区魚町1丁目90番2ほか3筆	800,000	+10.3% (+9.8%)	域外からの需要及び中心商業地の盛況感とも相俟って、都心商業地の需要回復基調が看取されるなか、再開発事業への期待感も窺える。

※変動率の下段()は、前回調査の変動率

各市町村の概要

北九州市門司区・小倉北区・小倉南区、行橋市、豊前市、
京都郡苅田町・みやこ町、築上郡吉富町・上毛町・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、前年同様に地価水準の改善傾向は継続しているものの、都市部回帰及び地価の二極化は顕著になっている。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) +1.1%「前年0.7%」、行橋市 +0.4%「前年+0.2%」、豊前市▲1.3%「前年▲1.1%」、苅田町 +0.3%「前年+0.2%」、みやこ町▲1.6%「前年▲1.2%」、吉富町▲0.6%「前年▲0.6%」、上毛町▲0.9%「前年▲0.9%」、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、小倉北区及び小倉南区の改善を反映して+0.3%に反転した。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、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及び小倉駅南口東側に竣工予定の再開発ビル「ガーデンシティ小倉」周辺では高額土地取引が観られ、中心商業地一円の地価水準を底上げし、市域の上昇率が拡大した。京築地区では、地区の中心である行橋市及びマンション用地需要を期待可能な苅田町で上昇したもの、他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、概ね前年並みに下落となった。

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

各市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4月1日現在、高齢化率は平成31年4月1日現在の数値)

北九州市門司区

人口：95,275人 対前年比：▲1.2% 6年間：▲6.6%
高齢化率(65歳以上)：37.4%

【主な出来事】

- 門司港駅の改修工事が竣工
- モデルプロ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：8、平均価格：51,600円/㎡
平均変動率：▲0.5% (前年▲0.8%)
上昇地点数：1、横這い地点数：1
下落地点数：6
〈商業地〉調査地点数：7、平均価格：109,000円/㎡、
平均変動率：+1.0% (前年▲0.5%)
上昇地点数：4、横這い地点数：3
下落地点数はなし
〈工業地〉調査地点数：1、平均価格：26,100円/㎡
平均変動率：+0.4% (前年+0.8%)
上昇地点数：1
横這い地点数及び下落地点はなし

北九州市小倉北区

人口：181,500人 対前年比：+0.2% 6年間：+0.1%
高齢化率(65歳以上)：28.9%

【主な出来事】

- JR小倉駅南口東地区再開発ビル「ガーデンシティ小倉」R1.9竣工予定
- 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：15、平均価格：70,330円/㎡
平均変動率：+0.2% (前年0.0%)
上昇地点数：5、横這い地点数：6
下落地点数：3、新設地点：1
〈商業地〉調査地点数：15、平均価格：260,600円/㎡
平均変動率：+3.7% (前年+3.4%)
全地点で上昇
〈工業地〉調査地点数：2、平均価格：37,450円/㎡
平均変動率：+0.5% (前年0.5%)
全地点で上昇

北九州市小倉南区

人口：207,172人 対前年比：▲0.1% 6年間：▲3.4%
高齢化率(65歳以上)：28.7%

【主な出来事】

- マルショク「新守恒店」R1.9オープン予定
- ホームプラザナフコ小倉南店新館H30.11オープン
- ゆめタウン城野店H30.9オープン

【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：18、平均価格：54,920円/㎡
平均変動率：+0.7% (前年+0.3%)
上昇地点数：8、横這い地点数：7
下落地点数：3
〈商業地〉調査地点数：5、平均価格：103,100円/㎡
平均変動率：+1.1% (前年0.8%)
全地点で上昇

行橋市

人口：71,034人 対前年比：+0.1% 6年間：+0.9%
高齢化率(65歳以上)：30.1%

【主な出来事】

- 行橋市図書館等複合施設整備事業('20年春竣工予定)
- トライアル行橋上津熊店オープンH30.1
- コメダ珈琲店福岡行橋店オープンH29.11

【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：8、平均価格：25,210円/㎡
平均変動率：+0.1% (前年0.0%)
上昇地点数：3、横這い地点数：4
下落地点数：1
〈商業地〉調査地点数：2、平均価格：67,600円/㎡
平均変動率：+1.5% (前年+0.7%)
全地点で上昇

豊前市

人口：24,820人 対前年比：▲1.4% 6年間▲6.8%
高齢化率(65歳以上)：36.0%

【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：4、平均価格：16,800円/㎡
平均変動率：▲1.3% (前年▲1.2%)
全地点で下落、新設地点数：1
〈商業地〉調査地点数：1、平均価格：25,600円/㎡
平均変動率：▲1.9% (前年▲1.1%)
全地点で下落

苅田町

人口：36,383人 対前年比：+0.8% 6年間：+0.6%
高齢化率(65歳以上)：24.4%

【主な出来事】

- 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H31
- 東ブレ(株)の新工場H31.1稼働開始
- 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
- 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

【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：7、平均価格：28,040円/㎡
平均変動率：+0.3% (前年+0.1%)
上昇地点数：5、横這い地点はなし
下落地点数：2
〈商業地〉調査地点数：2、平均価格：54,550円/㎡
平均変動率：+0.1% (前年0.0%)
上昇地点数：1、横這い地点数：1
下落地点はなし
〈工業地〉調査地点数：1、平均価格：17,500円/㎡
平均変動率：+1.2% (前年+1.2%)
全地点で上昇

みやこ町

人口：19,092人 対前年比：▲1.3% 6年間：▲8.3%
高齢化率(65歳以上)：41.2%

【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：8、平均価格：10,440円/㎡
平均変動率：▲1.7% (前年▲1.5%)
全地点で下落
〈商業地〉調査地点数：2、平均価格：20,700円/㎡
平均変動率：▲0.8% (前年▲1.0%)
全地点で下落
〈工業地〉調査地点数：1、平均価格：5,600円/㎡
平均変動率：▲1.8% (前年0.0%)
全地点で下落

各市町村の概要

吉富町

人口：6,593人 対前年比：▲0.6% 6年間：▲2.5%

高齢化率(65歳以上)：31.6%

【主な出来事】

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

【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：4、平均価格：17,400円/㎡

平均変動率：▲0.6%（前年▲0.6%）

全地点で下落

〈商業地〉調査地点数：1、平均価格：21,400円/㎡

平均変動率：▲0.5%（前年▲0.5%）

全地点で下落

上毛町

人口：7,209人 対前年比：▲1.2% 6年間：▲6.5%

高齢化率(65歳以上)：35.5%

【主な出来事】

・コモンパーク上毛 彩葉、全77区画分譲中H25.6.17

【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：4、平均価格：8,663円/㎡

平均変動率：▲0.7%（前年▲0.8%）

全地点で下落

〈商業地〉調査地点数：1、平均価格：13,400円/㎡

平均変動率：▲1.5%（前年▲1.4%）

全地点で下落

築上町

人口：17,437人 対前年比：▲1.8% 6年間：▲8.1%

高齢化率(65歳以上)：37.3%

【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：7、平均価格：13,290円/㎡

平均変動率：▲1.5%（前年▲1.4%）

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、田川郡香春町・添田町・糸田町・川崎町・大任町・赤村・福智町

不動産鑑定士 **波多野 宏和**

人口及び高齢化率は令和元年7月1日現在（福岡県人口移動調査による）

北九州市若松区

人口：80,531人、世帯数：34,089世帯

高齢化率：32.2%。

【地価の変動状況など】

〈住宅地〉平均価格：39,000円/㎡（端数処理後）

平均変動率：H30年度▲0.8%→R1年度▲0.3%

全11地点のうち、上昇2地点、横ばい2地点

〈商業地〉平均価格：72,600円/㎡（端数処理後）

平均変動率：H30年度▲0.4%→R1年度▲0.7%

全6地点のうち、上昇1地点、横ばい2地点

〈工業地〉17,900円/㎡（端数処理後）

平均変動率：H30年度▲0.6%→R1年度0.0%

【主なトピック】

- ・(株)ブリヂストン、北九州工場隣接地(響町)約14万平米を取得へ(平成31年3月)。
- ・学研都市では、幹線沿いに店舗等の出店がみられ、アルゾひびきの店、ベスト電器が本年9月末頃に開業予定。
- ・商店街の空き店舗の活用に賃借料を補助する北九州市の「シャッターヒラクプロジェクト」事業により、ウエル本町商店街にフランス料理店が開業した(平成30年7月)。
- ・若戸大橋・若戸トンネルの無料化開始(平成30年12月)。

・JR九州工大前駅近くの中原油地跡地(中原東2丁目)で住宅地開発計画が進行中。

・区内の新規マンションの供給はみられない。

北九州市八幡東区

人口：65,225人、世帯数：30,743世帯

高齢化率：36.4%

【地価の変動状況など】

〈住宅地〉平均価格：52,800円/㎡（端数処理後）

平均変動率：H30年度▲0.5%→R1年度▲0.3%

全9地点のうち、上昇3地点、横ばい3地点

〈商業地〉平均価格：91,400円/㎡（端数処理後）

平均変動率：30年度+0.2%→R1年度+0.6%

全4地点のうち、上昇2地点、横ばい1地点

【主なトピック】

- ・「サンライフ桃園公園」（桃園2丁目）が完成(令和元年8月)。
- ・「レッドキャベツ槻田店」が閉店(平成31年2月)。
- ・「祇園町銀天街」のアーケードの撤去を決定(平成30年9月)。

【区内のマンションの新規の供給状況】

・平成30年12月 リヴィエール八幡駅前ヴェリエ

北九州市八幡西区

人口：250,768人、世帯数：112,044世帯

高齢化率：29.7%

【地価の変動状況など】

〈住宅地〉平均価格：53,200円/㎡（端数処理後）

平均変動率：H30年度+1.2%→R1年度+1.4%

全19地点のうち、上昇15地点、横ばい2地点

〈商業地〉平均価格：107,000円/㎡（端数処理後）

平均変動率：H30年度▲0.1%→R1年度+0.4%

全10地点のうち、上昇6地点、横ばい3地点

本年度当区の商業地の平均変動率は、上記のとおりで、平成4年以来、27年ぶりに上昇に転じた。

〈工業地〉平均価格：38,600円/㎡（端数処理後）

平均変動率：H30年度+0.7%→R1年度+1.2%

全4地点すべて上昇

【主なトピック】

- ・「ゆめマート青山」がオープンした(令和元年7月)
- ・JR黒崎駅の整備が終了し、グランドオープンした(平成31年4月)
- ・茶屋の原地区で「ドラッグコスモス茶屋の原店」オープン(H31年3月)

・2019年5月31日に閉店予定だった「黒崎井筒屋」が、規模を縮小して営業を継続するすることを決定(平成31年2月)

・黒崎井筒屋アネックス1の跡地に、鉄筋コンクリート造地上19階、総戸数155戸のマンション建設が進行中(完成は令和2年秋頃)

・市瀬地区で「ガーデンシティ黒崎南(82区画)」が分譲中。

・浅川地区で「浅川テラス(全176区画)」が分譲中。

・力丸地区で「(仮称)力丸レジデンス 新築工事」の建築計画が進行中。

・黒崎地区で「(仮称)黒崎マンションⅡ」の建築計画が進行中。

【区内のマンションの新規の供給状況】

- ・平成31年3月 セレンシオ折尾ソラディア
- ・令和元年7月 グランドパレス黒崎ランドマークス(第4期)

直方市

人口：55,936人、世帯数：23,692世帯

高齢化率：33.6%

【地価の変動状況など】

〈住宅地〉平均価格：19,500円/㎡（端数処理後）

平均変動率：H30年度▲0.2%→R1年度▲0.3%

全8地点のうち、横ばい5地点

〈商業地〉平均価格：43,300円/㎡（端数処理後）

平均変動率：H30年度▲0.7%→R1年度+0.3%

全2地点：上昇1地点

〈工業地〉平均価格12,900円/㎡（端数処理後）

平均変動率：H30年度▲1.5%→R1年度▲0.8%

【主なトピック】

- ・直方中央公園がオープンした(平成31年4月)
- ・平成筑豊鉄道の「ことこと列車」（直方駅から行橋駅間）の運行が始まった(平成31年3月)

田川市

人口：46,769人、世帯数：21,051世帯

高齢化率：34.4%

【地価の変動状況など】

〈住宅地〉平均価格：16,300円/㎡（端数処理後）

平均変動率：H30年度▲0.6%→R1年度▲0.5%

全5地点のうち、横ばい2地点

〈商業地〉平均価格：37,400円/㎡（端数処理後）

平均変動率 H30年度▲0.6%→R1年度▲0.4%

〈工業地〉7,400円/㎡（端数処理後）

平均変動率 H30年度▲1.3%→R1年度▲0.7%

各市町村の概要

し、2020年2月の開業を予定。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～令和2年度。
- 照葉小学校の児童数が大幅に増加していることから、アイランドシティに小学校が新設される。市立照葉小・中学校の北側に隣接し、2017年10月から工事を開始し、2019年4月に開校。

- 国道3号博多バイパスの未開通区間3.3km（水谷～下原）は、平成29年度に全線開通し、国道3号の渋滞緩和が見られると共に、背後の住宅地の利便性が向上。
- 「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。開校は令和4年度以降の見通し。
- R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：20 地点

平均変動率：H30年 3.8 % ⇒ R1年 4.7 %

〈商業地〉地点数：6 地点

平均変動率：H30年 10.0 % ⇒ R1年 12.8 %

〈工業地〉地点数：2 地点

平均変動率：H30年 6.3 % ⇒ R1年 7.8 %

宗像市

【主なトピックス】

- 西部技研(古賀市)は2019年1月、宗像市に排ガス除去装置などを生産する新工場を建設すると発表。投資額は約35億円。敷地面積は約2.45千㎡、2019年9月から稼働を目指す。宗像市は法人税を優遇するなどして誘致し、雇用創出につなげる。
- 『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(沖ノ島(宗像大社沖津宮)、小屋島、宗像大社沖津宮遙拝所等)。
- 北九州病院グループの北九州宗像中央病院(仮)が、令和元年9月に稲元地区に移転開院予定。
- 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：18 地点

平均変動率：H30年 ▲0.2 % ⇒ R1年 0.2 %

〈商業地〉地点数：4 地点

平均変動率：H30年 1.3 % ⇒ R1年 0.1 %

古賀市

【主なトピックス】

- 令和元年3月、古賀市青柳の採石場跡地にて、株式会社ラ・アトレにより、工場・倉庫を目的とした開発許可。全4区画で敷地面積は13.9万㎡、用途は倉庫、運送、自動車組立工場。分譲価格は不明
- 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：6 地点

平均変動率：H30年 2.1 % ⇒ R1年 3.5 %

〈商業地〉地点数：2 地点

平均変動率：H30年 1.8 % ⇒ R1年 2.8 %

福津市

【主なトピックス】

- JR福岡駅から国道495号へ連絡する都市計画道路「福岡駅松原線」は、令和2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岡庁舎へ統合し、福津市複合文化センター（カメラアステージ、図書館・歴史資料館・カフェ）として2017年7月にオープンした。
- 福津市西福岡の「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・平均14万円/坪、全区画が分譲中で、8割販売済み。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：10 地点

平均変動率：H30年 0.7 % ⇒ R1年 3.0 %

〈商業地〉地点数：2 地点

平均変動率：H30年 5.1 % ⇒ R1年 4.7 %

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
- (株)ビューテックが宮若市四郎丸に工場を新設。平成31年1月に事業開始、敷地 17千坪、従業員数 約150名、敷地内に寮(60室)も完成
- 令和元年5月、新工場団地について、トヨタ自動車九州の北側に隣接する倉久・尾ノ上地区を優先候補地として発表。候補地は2.1ha程度との事。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：6 地点

平均変動率：H30年 ▲0.9 % ⇒ R1年 ▲0.9 %

〈商業地〉地点数：1 地点

平均変動率：H30年 ▲1.2 % ⇒ R1年 ▲1.2 %

新宮町

【主なトピックス】

- 令和元年5月の民間不動産関連業者による福岡県内住み心地ランキングにおいて、新宮町が第2位として発表(1位は福岡市中央区、3~7位も福岡市の他の区)。新宮中央駅周辺で住宅開発と大型商業施設の進出が続き、評価を集めたとの事。
- 新宮東中学校が新宮町三代の国道3号の東側で新設。東側に隣接する土地の約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。工事は平成29年に着工し、同31年1月に完成、新中学校は同年4月の開校。
- 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：6 地点

平均変動率：H30年 4.6 % ⇒ R1年 5.8 %

〈商業地〉地点数：2 地点

平均変動率：H30年 4.3 % ⇒ R1年 3.5 %

久山町

【主なトピックス】

- 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区画の宅地が「Co-Village 桜の丘」として販売予定。公園や家庭菜園を整備し、総開発面積は32千㎡、3工区に分け、2019年10月頃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：4 地点

平均変動率：H30年 0.3 % ⇒ R1年 0.5 %

粕屋町

【主なトピックス】

- JR福北ゆたか線・長者原駅(福岡県粕屋町)と、福岡市営地下鉄空港線・福岡空港駅(福岡市博多区)の接続を目指す民間の促進協議会が、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が、「ステーションタウン駕与丁公園南」として分譲予定。11ha、310世帯、800人、総事業費23億円の予定。第1期は2019年度から販売予定で30万円/坪程度と推定。事業期間は2022年3月。
- 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〉地点数：5 地点

平均変動率：H30年 4.4 % ⇒ R1年 5.4 %

〈商業地〉地点数：1 地点

平均変動率：H30年 4.4 % ⇒ R1年 8.5 %

〈工業地〉地点数：1 地点

平均変動率：H30年 5.5 % ⇒ R1年 8.0 %

各市町村の概要

芦屋町

【主なトピックス】

- ・漁港として利用され、貨物の取り扱いが少ない福岡県芦屋町の芦屋港に関し、物流機能を事実上なくし、農水産物直売所や海釣り施設、プレジャーボートの係留設備などがある「レジャー港」とする活性化案をまとめた。面積は約22haで、2028年度完成予定、総事業費は約36億円、年間約26万人の集客と約2.6億円の経済効果を見込む。
- ・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：5 地点

平均変動率：H30年 ▲0.5 % ⇒ R1年 ▲0.5 %

〈商業地〉地点数：1 地点

平均変動率：H30年 ▲2.3 % ⇒ R1年 ▲2.0 %

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。
- ・水巻町吉田のボタ山跡地にトライアル、LIXILビバが出店予定。ダイワロイアルと町の保有するぼた山跡地(更地)の一部、約42千㎡の借地契約を締結、商業施設を建設し2社に賃貸する。開業は2020年4月の予定。
- ・ダイエー跡地で旧イオン水巻店(2017年3月閉店)は、ダイワロイアルが運営・開発を行い、『ライフガーデン水巻』として、2019年11月に開業予定。店舗面積は8,654㎡、ダイレックスを核に、西松屋、ケーズデンキ、JINS、等が出店を計画
- ・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。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：4 地点

平均変動率：H30年 0.9 % ⇒ R1年 1.3 %

〈商業地〉地点数：1 地点

平均変動率：H30年 0.0 % ⇒ R1年 0.0 %

岡垣町

【主なトピックス】

- ・「ぶどうの樹」（同県岡垣町）は、同町内にワインを醸造するワイナリーを建設し、2019年5月に着工で、2020年4月のオープンを目指す。ワイナリーは岡垣町内浦の社有地に建設予定。2階建、延べ床積約860㎡で、将来は産地密着のワイナリーとして地域の活性化にも貢献予定。

- ・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た。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：7 地点

平均変動率：H30年 ▲0.1 % ⇒ R1年 ▲0.4 %

〈商業地〉地点数：1 地点

平均変動率：H30年 0.0 % ⇒ R1年 0.0 %

遠賀町

【主なトピックス】

- ・JR遠賀川駅の北側の再開発を巡り、新たに建設する交流センター（仮称）などの実施計画案をまとめ、2023年4月の開業を目指す。現駅舎は東側に移転し、交流センターを跡地に建設し、連絡通路で結ぶ。交流センターは3階建て、延床面積は約1015㎡、1階は図書コーナー等、2階はコンサートが開けるメインホール、3階に子どもの遊戯室と育児相談室、産直市などのイベントも開き、年間約10万6千人の利用を想定。現駅舎西側には広さ約2330平方メートルの平面駐車場(69台分)を造成。交流センターと駐車場の概算事業費は19億4700万円。
- ・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。

- ・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：4 地点

平均変動率：H30年 0.7 % ⇒ R1年 0.9 %

〈商業地〉地点数：2 地点

平均変動率：H30年 0.0 % ⇒ R1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：4 地点

H30年 ▲1.1 % ⇒ R1年 ▲1.1 %

〈商業地〉地点数：1 地点

H30年 ▲2.2 % ⇒ R1年 ▲1.5 %

鞍手町

【主なトピックス】

- ・鞍手町庁舎の老朽化に伴い、令和3年度を目途に、小牧地区への移転計画が進んでいる。
- ・鞍手町中山IC開発事業は、現時点では粗造成が完了し、出店企業等を募集している。
- ・人口は1.5万人で、▲7.2%（6年間）で大幅減少。高齢

福岡市博多区・中央区、飯塚市、小郡市、筑紫野市、朝倉市、うきは市 朝倉郡筑前町・東峰村、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、昨年初昇を示した市区は何れも上昇率が拡大、依然として下落を示している市町でも、東峰村を除いて下落幅が縮小している。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、オフィス賃料が明確な上昇であること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

【参考・比較検討可能な主なポイントの平成バブル時の比較】

基準値	博多 ー1	博多 5ー1	博多 5ー4	博多 5ー5	博多 5ー7	博多 5ー10	福岡中央 ー3	福岡中央 ー5	福岡中央 5ー4	福岡中央 5ー6	福岡中央 5ー7	福岡中央 5ー12
R元年調査	142,000	4,670,000	660,000	1,550,000	720,000	1,870,000	361,000	260,000	2,930,000	790,000	850,000	800,000
H3年調査	235,000	8,900,000	2,500,000	3,790,000	3,850,000	6,350,000	372,000	335,000	12,000,000	2,580,000	6,000,000	1,450,000
格差率	(60.4)	(52.5)	(26.4)	(40.9)	(18.7)	(29.4)	(97.0)	(77.6)	(24.4)	(30.6)	(14.2)	(55.2)

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：4 地点

H30年 ▲0.4 % ⇒ R1年 ▲0.4 %

〈商業地〉地点数：1 地点

H30年 ▲0.5 % ⇒ R1年 0.0 %

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4地点だったのが、今回は7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、市内商業地の上昇率10傑をみてみれば、昨年は中央区商業地5p、博多区商業地が4p（残り1pは東区千早）だったのに対し、令和元年調査結果をみると、中央区商業地が4pに対し博多区は6pがランクインしている。但し、上昇率1位と2位は天神商業地(昨年1位は博多区冷泉町大博通り沿いの地点)であり、天神界隈商業地がやや盛り返した感も看取される結果となっている。

天神地区の上昇の背景は大きく2点であり、①天神ビッグバンプロジェクトに対する期待感、②オフィス賃料上昇に伴う収益力の上昇である。先ず①は、高さ制限の緩和、天神BBプロジェクト第1弾ビルを契機として、昨年4月の旧大名小跡再開発事業の具体化が弾みとなり、明治通りを中心に将来に対する期待感が高まっている。裏付けるように高い取

各市町村の概要

引事例も顕在化している。次に②は、三鬼商事による8月の天神地区オフス空室率は1.68%ではほぼ空室が無い状態、賃料は対前年比+3.3%の11,253円と上昇基調が続いている。また、既存ビルでは増額での賃料改定の動きが活発化、新規募集は明確な上昇基調となっている。一方、同じ天神地区でもH28年調査まで3年間、市商業地価格1位だった天神西通り沿いの地点は、物販・飲食中心の商業地域であり、消費者行動の変化等の影響もあり対前年比+9.1%にとどまっている。その結果、平成29年以降に最高商業地である天神1丁目明治通り沿いとの価格は、平成28年調査で1000：96.1が、令和元年で100：77.9と格差が拡大している。

新しい時代、令和を迎えた。かかる中、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9p（住4・商5）、中央区8p（住2・商6）である。平成3年地価調査価格を100とした場合、100を超えた地点は無く、住宅地の最高は中央区六本松で97.0、商業地の最高も六本松で55.2と、継続地点数が少ないものの相対的に六本松界限が浮上したことが鮮明になっている。【参考参照】

【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、高速道路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、地価調査のポイントが設定されていないので、動向が一部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8月末時点の福岡市中心部オフィス空室率1.87%。賃料は前年同月比+5.2%、26ヶ月連続の上昇で10,341円となっている。福岡市の空室率は、東京に次ぐ低い水準。

・ウィーク、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。日本リージャス、交流重視オフィス「スぺーシーズ」を博多駅前19年4月開設。東京、名古屋に次ぐ3拠点目。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。

・駅前4丁目にHEARTSバスステーション博多URが2018年12月供用開始。隣接の深見ビルは、三菱地所と深見興産がオフィスビルを共同開発。地上13階地下1階、延床約1万2千㎡、地上1・2階が商業施設、3階以上がオフィス。2021年1月完成予定。ペデストリアンデッキで博多駅から直結予定。

・福岡県、福岡東総合庁舎の敷地有効活用事業の公募で、JR九州、福岡地所、麻生の3社で構成する企業グループを優先交渉権者に選んだと2019年8月に発表。地上11階地下1階のオフィスビルで2024年3月頃完成予定。博多コネクティッドの活用（容積率最大50%上乘せ）も検討。22年3月着工予定、70年間の定期借地で借地料は年2億2200万円。2・3階に入る県税事務所の賃借料は年1億1700万円。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2019年1月発表。容積率最大50%上乘せボーナス等有り、期間は2028年までの10年間。

・博多スターレーン2019年3月末で営業終了。NTT都市開発と大成建設が再開発を共同で進めると発表。主用途をオフィス、低層部分を商業施設に使う複合ビルを建設。2020年着工、22年完成を計画。

・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。

・JR九州、博多駅ビル拡張を2019年3月に正式発表。博多駅空中都市構想と名付け、投資額は数百億円。新中期経営計画(2019～21年度)内に計画を固める。面積等は未定だが、オフィス・商業を予定。

・西鉄、博多国際展示場&カンファレンスセンターを2021年春にオープン予定。空港通り沿いの子会社の物流倉庫跡地。4階建・延床約1万8千㎡。約2千人収容可能な3千㎡のホールを2室備える。同種施設では西日本最大

・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。

・2019年3月、高島市長、博多～WF地区を結ぶロープ

ウエー構想を断念。

・2018年7月、旧博多青果市場跡地約8.7haの跡地開発事業者是三井不動産、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ぼーとを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は、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月に学校法人精華学園が事業者決定。敷地5,745.35㎡、価格13.5億円。

・大和リース、パピヨンプラザ再開発の概要発表。(仮)ブランチ博多パピヨンガーデンとしてハローディ、家電量販店、飲食店等のテナントが入り2020年3月オープン予定。延床は建替え前より2割増しの約2万㎡。

・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%まで上乘せ。また、新たな地下通路「因幡町通り地下通路」の整備案も正式に盛り込む。

・福岡市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。

・旧簀子小跡地活用会議、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年度末に事業者の公募。

・福岡大学、荒戸の付属若葉高校の南区高宮移転を白紙に。

・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、2021年度にイムズの営業を終了して建て替える新たな施設を、オフィス、商業、交流拠点等の多機能を持つ複合ビルにする方針を示す。24年末までの新ビル完成を目指す。高さ制限緩和を市に求めていく予定。

・アバクロ、アバクロンビー & フィッチ福岡店を2020年度後半に閉鎖と発表。また、ブルックスブラザーズ福岡、6月30日で営業終了、閉店。

・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。

・イオンショッパーズ福岡店地下1～地上4階が改装終え、2019年4月新装開店。2階にはコワーキングスペースが併設するTUTAYAが入居。5～8階は福岡地所が借り受け、オフィスフロアに改装して今秋にオープン予定

各市町村の概要

- 福岡ソフトバンク、ヤフオクドーム横にエンターテインメントビル（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

- 市中心の従前商業地である「本町商店街」「東町商店街」等アーケード街は、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、19年の商工会議所による歩行量調査は、全8地点平均で平日前年度比81.3%、休日85.0%と3年ぶりの減少となっている。
- 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グ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ウンドに新築移転する方針を固める。
- 都市再生特別措置法の規定に基づく立地適正化計画を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。
- ②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。
- ③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㎡。
- ④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。
- ⑤福童の県道鳥栖朝倉バイパス全線開通。

筑紫野市

- ①ガーデンヒルズ美しが丘(150区画)、フォレストガーデン二日市むらさき(85区画)は完売。カメラアタウン(138区画)はほぼ完売で販売好調。また市中心部では2～4区画程度のミニ開発が活発。
- ②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12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。
- ⑦日田市の九州木材市場、朝倉市小隈のローム跡約5万㎡に原木販売拠点を計画、19年6月に立地協定締結式。

うきは市

- ①2014年1月にヤマダ電機テックランドうきは吉井店がオープン、16年4月にコメリオープン、国道210号バイパス沿いの熟成度が徐々に益している。15年3月サニー吉井店閉店、跡地はパチンコ店が出店。
- ②うきは市と久留米市、共同で吉本工業団地の隣接地域(両市に跨る34ha、12区画)に、久留米うきは工業用地が造成販売中。既に筑水キャニコムが、当団地のうきは市内側に2019年稼働を目指して新工場を建設予定。また、資生堂が、久留米市側に約9万7千

- ㎡に新工場建設。2020年着工、21年稼働を目指す。

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。

東峰村

- ①2013年に計画した小石原川ダム水源地域整備計画、現在付替道路工事が進捗中。完成は19年度予定が豪雨被害により1年間延長。
- ②朝倉市と同じく2017年7月九州北

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、今回も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19ポイントのうち、今回も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－12（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

	住宅地		商業地		工業地		全用途	
	H30 調査	R元調査	H30 調査	R元調査	H30 調査	R元調査	H30 調査	R元調査
福岡市南区	+6.0%	+7.7%	+8.9%	+10.0%	—	—	+6.7%	+8.3%
春日市	+7.9%	+10.6%	+8.9%	+10.2%	—	—	+8.1%	+10.5%
大野城市	+6.6%	+9.6%	+9.8%	+13.8%	—	—	+7.4%	+10.6%
太宰府市	+2.6%	+4.0%	+2.8%	+6.0%	—	—	+2.7%	+4.4%
嘉麻市	▲1.2%	▲1.3%	▲1.5%	▲1.2%	—	—	▲1.3%	▲1.3%
那珂川市	+2.9%	+4.3%	+3.3%	+4.5%	—	—	+3.0%	+4.3%
宇美町	+3.4%	+5.2%	+7.2%	+8.7%	+7.9%	+10.8%	+4.8%	+6.7%
篠栗町	+0.5%	+2.6%	+3.7%	+8.0%	—	—	+1.5%	+4.4%
志免町	+7.0%	+10.2%	+8.7%	+11.7%	+7.1%	+9.6%	+7.2%	+10.5%
須恵町	+6.5%	+10.0%	+5.0%	+6.8%	+8.1%	+10.6%	+6.7%	+9.4%
桂川町	▲0.3%	▲0.3%	▲2.0%	▲0.4%	▲0.9%	+0.0%	▲0.7%	▲0.3%

各市町村の概要

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低迷傾向にある。販売価格には上昇余地がほとんどなくなっており、マンション開発用地の地価上昇はさらに鈍くなっている。

一方、南区住宅地で最も大きな上昇率を示したのは、福岡南-4（平和2丁目）である。市内駅徒歩圏内の住環境が良好な住宅地は市場に出ることが少ない。一方で、需要者層の資金調達環境は依然好調なため、こうした物件が売りに出れば高値成約となるケースが多い。また、駅接近性が劣るエリアでも戸建住宅開発業者による用地取得が活発化しているため地価上昇が顕著となっている。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。

南区商業地は、全6ポイントのうち、1ポイントを除き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多くが賃貸マンション適地であるため地価上昇幅が拡大した。そのなかでも「大橋」駅周辺の2ポイントが最も大きな上昇率となった。隣接する博多区那珂の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が予想される。一方、地価上昇幅縮小となったのは福岡南5-5（高宮5丁目）で、こちらのポイントも駅前の賃貸マンション適地であるため需要の競合が期待されるものの、住宅賃料の上昇余地がなくなっているため、地価上昇幅縮小となった。

春日・大野城市住宅地も、ほとんどのポイントで地価上昇幅拡大となった。こちらは分譲マンション用地のポイントが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、全6ポイントのうち、1ポイントを除き地価上昇幅拡大となった。6ポイントのうち3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が続けている。

須恵町住宅地についても、4ポイント全て地価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。

糟屋郡の工業地が引き続き地価上昇幅を大幅に拡大させている。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まとまった規模を持つ土地に対する需要は極

めて旺盛な状態が続いている。

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。市場には高値に対する警戒感がじわりと広がっているものの、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、一段落した個人を需要者とする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ストッ

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18地点中、上昇17地点、横ばい1地点。平均変動率は前回から引き続き拡大して+2.7%となっており、安定して地価上昇が続いている。姪浜駅周辺の「姪浜」「愛宕」「豊浜」「小戸」地区では約5%～約6%の地価上昇が見られ、「石丸」「福重」地区では約4%～約5%の地価上昇となっている。又、「生の松原」地区では約2%、「野方」地区では約1%の地価上昇となっている。今宿駅周辺の「横浜」地区や「今宿青木」地区では約1%の地価上昇、市街化調整区域内の住宅地においても地価下落を示すポイントがなくなり、横這い～約2%の地価上昇を示している。

〈商業地〉

姪浜駅周辺地域は、分譲、賃貸マンション素地としての需要が強く、供給物件が少ないため売りに出れば高値での取引が予想される。姪浜駅北側の5-1は、良好な利便性と市内における駅前商業地としての相対的値頃感を反映して+8.4%と昨年より上昇幅が拡大した。幹線沿いにあるその他の地点は、+2~7%前後で上昇幅は前年から大幅に拡大している。

（変動要因）

- 石丸四丁目の旧西部市場跡地は、白十字病院が事業予定者として決定。医療施設（RC造8階建、延べ面積36,000㎡）を建設予定であり、令和3年度頃開業の予定。
- 「イオン福重店」が閉店したが、「MEGAドン・キホーテ福

ブしたうえに、再開発に向けた床の貸止めも増加しており、現在、オフィス賃貸マーケットは顕著な床不足に陥って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。

金余りの状況は依然続いており、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しなければならない。

重店」が令和元年6月にオープン予定。その後「ベスト電器」もオープン予定。

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13地点中、全地点で上昇。安定した戸建住宅需要を背景に上昇傾向が続いている。早良区、中央区六本松の需要が当区まで波及しており、利便性の高い北部地域の住宅需要が堅調に推移。取引価格は上昇、取引件数も大幅に増加傾向である。西区に遅れて上昇傾向に転じた後は、平均変動率で西区を大幅に上回っている。なお、七隈線沿線の地価動向は、博多駅までの延伸を織り込まれており、強含み傾向が継続している。城南-13（分譲マンション）地点は+9.7%と前年並みの上昇を示しており、良好な住宅地域における分譲マンション用地不足を反映している。中部から南部も地域的にばらつきがありながら地価上昇が続いている。

〈商業地〉

継続地点全地点で上昇。別府の5-1は前年並みの+9.6%で推移。当区の商業地は、都心部のように店舗が集積し連たんする地域は殆どなく、商業地においても、住宅等として利用する需要が強くなってきているため、住宅地へと用途転換を行う土地も増えてきており、商業集積地は減少傾向に拍車がかかっている。なお、商業地における規模を有するマンション適地はその希少性から価格が高騰しており、そ

各市町村の概要

広川町

平均変動率で住宅地・商業地ともに地価下落が継続しているが、下落率は前年から縮小傾向。

【用途毎の変動率概要】			
市町村	用途	R1	H30
福岡市西区	住宅	+2.7	+2.4
	商業	+5.8	+3.8
福岡市城南区	住宅	+4.6	+4.0
	商業	+6.8	+5.0
久留米市	住宅	+0.7	+0.5
	商業	+1.5	+0.8
	工業	+1.8	+0.9
糸島市	住宅	+2.8	+1.4
	商業	+4.1	+1.3
広川町	住宅	▲0.2	▲0.4
	商業	▲1.1	▲1.4
	工業	+1.6	+0.5

ルコート伊都の杜Ⅱ、リッシュハウス伊都アマルフイ、セレンシオ前原ステーションイースト、クレアホーム前原ザ・レジデンス。〈商業地〉

JR「筑前前原」駅前の中心商業地域は国道202号等の郊外路線商業地域との競合から依然として厳しい状況にあるが、駅前立地という稀少性から5－1が今回は上昇を示した。国道沿いの路線商業地域5－3も隣接する新駅開業と福岡市西区の影響から今回+7.6%と上昇幅が拡大した。旧二丈町等の市内郊外部も値頃感の浸透により今回上昇に転じている。

（変動要因）

・JR筑肥線「筑前前原」駅と「波多江」駅の間地点にあたる鉄道沿線約20.2haに、前原東土地区画整理事業が始動。新駅設置と合わせて中低層の住宅等1,000戸規模の住宅地を整備するもので、「糸島高校前」駅が開業した（H31.3.16）。

福岡市早良区、大牟田市、柳川市、八女市、筑後市、大川市、みやま市、三潴郡大木町

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見られるものの、地価上昇の影響、販売価格の頭打ち感、大量供給の計画、売れ行きの鈍化傾向等もあり、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上昇

H30.11には久留米駅前第二街区市街地再開発組合の設立が認可、事業への期待感が現れている。路線商業地域については、依然として高い繁華性の認められる合川・櫛原バイパス(5－10・5－11)はプラス基調(+2%前後)で推移、その他上津バイパスは開発初期の定期借地権の終了に合わせて地代上昇と店舗建て替えが活発である。

〈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おり、9－1が+1.8%と上昇幅が拡大している。

（変動要因）

・「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(H31.4)。
・JR久留米駅前第二街区市街地再開発事業が平成30年11月に組合設立認可、令和4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、令和3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・商業地ともに上昇率が前年から拡大。

〈住宅地〉

JR筑肥線沿いは交通便利性が認められる為、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分譲地が形成されている影響を受け、糸島市の住宅地等が前年より上昇幅が拡大傾向にある。分譲地については前原東土地区画整理事業により大規模な宅地供給が行われたが、その周辺地域においても小中規模の宅地供給が行われている。旧前原市以外においても小中規模の開発により宅地供給が行われている。マンション開発も行われており分譲予定、現在分譲中は次のとおり。アメックス波多江駅前、アルバガーデンセントラ

れに伴い取引利回りの低下傾向が継続している。また、郊外型の路線商業地においては、特に大規模な画地では借地契約による出店が中心となっているため、取引自体は殆どみられない。

（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・商業地ともに上昇率が前年から拡大。

〈住宅地〉

継続地点35地点中、上昇19地点、横ばい11地点、下落5地点。特急停車駅(JR久留米駅、西鉄久留米駅、花畑駅周辺)では分譲マンション素地需要が依然高く、－35は+4.0%の上昇が続いている。戸建住宅は、総額2,500万～3,800万円程度のミニ開発分譲が活発化。上津バイパス周辺の南町、野伏間地区では、生活利便施設の充実と久留米ICまでの利便性の高さを反映するなど、上昇基調が継続している。中心部周辺地域(諏訪野町、野中町、国分町等)では、校区による選別傾向もある中、安定した戸建住宅需要を背景に上昇傾向が継続。城南町の－12(+6.0%)が今回調査では上昇率トップであり、駅前の再開発事業への期待感と新幹線停車駅まで徒歩5分の利便性と良好な住環境を志向する潜在的な需要者層が多いことが反映されている。旧久留米市やや郊外の地域でも殆どが安定局面にあり、調整区域内宅地でも横這いとなっている。さらに、旧郡部住宅地の中でも、三潴町は全地点で上昇、北野町は4地点中2地点で上昇、田主丸町は3地点中2地点で横ばい、城島町は4地点中2地点で今回横ばいになっているなど、郊外部の地価下落が止まりつつある。

〈商業地〉

継続地点11地点中、上昇7地点、横ばい3地点、下落1地点。JR久留米駅前、合川バイパス、櫛原バイパス沿いの上昇が安定しており、旧郡部の下落率が小さくなったため、平均変動率で住宅地以上の上昇率を示している。依然として、商業中心は路線商業地域である合川地区の「ゆめタウン」周辺、上津バイパスに集積している。駅近くの中心商業地は一番街周辺の各アーケードであるが、店舗入れ替わりが多く近年では飲食店街化している。夜の通行量増加を反映して一番街5－1、マンション用地としての水準まで下落して値頃感を反映した明治通り5－3の中心市街地2地点の上昇幅が前年から拡大、西鉄久留米周辺への店舗やホテル進出が要因の一つと考えられる。JR久留米駅東口の5－4が今回+4.9%と昨年より上昇幅が拡大、

各市町村の概要

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いたが、建設代行者の撤退により、事業計画が頓挫しており、その影響が懸念される。また、旧三池炭鉱の施設等が近年世界遺産(明治日本の産業革命遺産)に登録され、観光客の増加等が期待されている。

大牟田市の工業地域は、三池港の荷主助成制度拡大等を背景に国際コンテナ取扱量は増加傾向にあり、地価は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。

柳川市の商圈は、日用品については概して市内にとどまっている一方、買回り品、高級品等は久留米市、福岡市、更には周辺市の大型商業施設に顧客が流出している。また、平成26年7月、西鉄柳川駅東側に近隣型SC「ゆめモール柳川」がオープンし、駅東口の区画整理事業の整備が一層進むとともに、近年の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。但し、最近の日韓関係の悪化による韓国人観光客の減少の影響が懸念される。

八女市

従前より市内の不動産需給関係は弱含みで推移しており、特に山間部を中心とした郊外部では人口の減少や高齢化の進行により地価下落に歯止めがかかっていない。但し、旧八女市の住宅地については、地価は改善傾向にあり、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」、令和元年7月に「ホームプラザナフコ 八女インター店」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改善傾向にある。

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、下落幅の若干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にある。旧サンリブ跡地には「アスタラビスタ下庄店」が開業予定となっている。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。

大木町

大木町の西鉄天神大牟田線の各駅周辺に住宅開発が散見され、隣接市等との比較における値頃感から住宅地の地価下落幅は縮小傾向が認められ、一部では横ばい及び上昇地点も存している。

商業施設は大木町内の国道442号バイパス沿いにイオンスパーセンター大木店が平成20年4月にオープンし、隣接市町からも集客している。

【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	大木町
平成28年 調査	全用途	+3.5	▲1.8	▲1.9	▲3.0	+1.0	▲2.8	▲2.1	▲0.6
	住宅地	+3.5	▲1.8	▲1.5	▲2.9	+1.6	▲2.9	▲2.1	▲0.4
	商業地	+3.5	▲2.0	▲3.0	▲3.0	±0.0	▲3.3	▲3.0	▲1.8
	工業地	—	±0.0	▲1.6	—	▲0.8	▲2.2	±0.0	—
平成29年 調査	全用途	+3.7	▲1.3	▲1.4	▲2.3	+1.2	▲2.6	▲1.7	▲0.5
	住宅地	+3.5	▲1.4	▲1.3	▲2.3	+1.6	▲2.6	▲1.6	▲0.3
	商業地	+4.6	▲1.4	▲1.6	▲2.4	±0.0	▲2.9	▲2.7	▲1.6
	工業地	—	±0.0	▲1.7	—	±0.0	▲2.3	±0.0	—
平成30年 調査	全用途	+4.3	▲1.1	▲0.9	▲1.8	+1.5	▲2.0	▲1.1	▲0.3
	住宅地	+4.0	▲1.1	▲0.7	▲1.8	+1.6	▲1.9	▲1.0	▲0.3
	商業地	+5.5	▲1.1	▲1.3	▲1.9	+1.8	▲2.2	▲1.6	▲0.6
	工業地	—	▲1.1	▲1.1	—	+0.8	▲2.0	±0.0	—
令和元年 調査	全用途	+5.8	▲0.8	▲0.7	▲1.5	+1.6	▲1.6	▲0.9	▲0.3
	住宅地	+5.2	▲0.9	▲0.6	▲1.4	+1.6	▲2.0	▲0.8	▲0.1
	商業地	+8.2	▲0.7	▲0.9	▲1.5	+1.9	▲1.3	▲1.5	▲1.0
	工業地	—	±0.0	▲1.1	—	+1.5	▲1.5	±0.0	—

最近の地価動向

門司区

【住宅地】平均変動率：▲0.5%

・門司駅前從小倉方面の大里地区住宅地に対する需要は根強く、当該地域の地価は概ね横ばいで推移していますが、交通接近条件が劣る門司港地区や郊外地区は下落傾向が続いています。特に街路条件等の地域要因が劣っている住宅地は下落幅が大きくなっています。小倉北区に近いエリアでは、宅地分譲の売れ行きは好調のようです。

【商業地】平均変動率：1.0%

・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、店舗用地の需要は減少していますが、賃貸マンション用地の需要が堅調となっています。また、駅近の収益物件は需要者が多く見込めます。2019年3月、門司港駅保存修理工事完了し、併せて飲食店が開業しました。2019年秋、下馬寄のナフコ跡地のスパイシーモールにスーパー「アルク西門司店」がオープン予定です。2020年12月にJR九州社宅跡地にホームセンターがオープン予定です。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。竣工・オープンは、2020年を予定しています。

若松区

【住宅地】平均変動率：▲0.3%

・住宅地の価格は総じて下落基調が続いており、上昇基調にある2地点(鴨生田3丁目、高須北2丁目)、横ばいの2地点(東二島2丁目、藤ノ木1丁目)を除いて、7地点で下落しています。ただし、前年に比較して下落地点は減少し、下落幅も縮小傾向にあります。

・東部地区では、高齢化が進み利便性が劣る地域の需要は弱く、特に高塔山麓等の傾斜地域では需要減退が著しく競争力は大きく低下しています。

・西部地区では、街区が整然とし住環境に優れた住宅団地が多く、特に「学研都市ひびきの」では土地区画整理事業による新興の戸建住宅団地として熟成を高めつつあり、取引は概ね堅調です。同地区では平成29年4月に「ひびきの小学校」が開校し、通学時の安全性・利便性が向上しました。また、平成30年6月には換地処分の広告が行われました。

【商業地】平均変動率：▲0.7%

・商業地の価格も総じて下落基調が続いており、上昇を続ける1地点(塩屋3丁目)、横ばいの2地点(童子丸1丁目、二島5丁目)を除き、3地点で下落しています。なお、下落地点における下落幅は前年並みです。

・東部地区では、若松駅周辺の中心商業地域及び外縁部でのやや低廉な取引が散見されます。店舗や事務所の閉鎖後は、遊休化が長引いたり、住宅地に転用されるなど商業地の需要は停滞気味です。

・西部地区では、「学研都市ひびきの」地区の小敷・塩屋の幹線道路沿いの商業集積が進んでおり土地取引は少ないながら概ね堅調です。小敷地区の大規模小売店舗「フオレオひびきの」では、ホームセンター「グッデイひびきの店」に次いで、本年9月にスーパーマーケット「アルゾひびきの店」のオープンが決定しました。

戸畑区

【住宅地】平均変動率：0.1%

・戸畑区内の住宅地の地価公示や地価調査の平均価格は、平成28年より上昇傾向が続いています。天籟寺、浅生地区等の旧来から人気のある利便性の高い住宅地は供給が一服して、2～3区画の分譲地は見受けられますが、大きなプロジェクトは見られません。人気地区の地価が上昇する一方で、西部の丸町、高峰等の高台の傾斜地は、住宅需要に乏しく、依然として下落傾向に歯止めがかかっていません。地価の2極化による乖離が鮮明となっています。

【商業地】平均変動率：0.9%

・アーケード商店街は、駅前の大型店舗に顧客を吸収され、閉鎖店舗が多く見受けられて地価の下落が続いています。一方、JR戸畑駅周辺や小芝地区の幹線道路沿いを中心に高い水準の取引価格が見られ、地価の上昇傾向が続いています。収益性に着目した投資物件やマンション適地としての根強い需要が、上昇の原因であると思われます。

小倉北区

【住宅地】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殆んどで、下落している地点についても縮小傾向で推移しています。

・大手町や木町などの都心部周辺での人口増加に表れるように、需要者の選好性の一部が都心のマンションへと移行しています。

・利便性や住環境の比較的良好な住宅地は横ばいから上昇となっています。居住環境や街路条件等の劣る、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、下落基調となっています。

【商業地】平均変動率：3.7%

・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年秋の竣工を目指し再開発ビルが進捗しています。コレット井筒屋退店後、核となる店舗の入居はありませんが、ファッションビルとして専門店の増床で対応しています。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。ただ、ここへきて、最近の日韓の政治的摩擦により韓国からの来訪者は激減しており中心部商店街に大きな影を落としています。

・周辺部では、サンリブ堅町(H27)、ハローパーク大手町、サンリブ貴船(H28)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：0.7%

・住宅地需要は、低金利やこれまでの長期下落による値頃感等により回復基調にあり、地価については、下げ止まり・底打ち感が

広がったことで全般的には緩やかな上昇基調が続いております。

・かかるなか、モノレール沿線など利便性が良好な地域及び新興住宅団地では安定的な需要が確認されますが、街路条件、利便性等が劣る地域、傾斜地勢地域においては選好性が劣り、依然弱含みの状況にあります。

【商業地】平均変動率：1.1%

・地価水準は、前年価格からほぼ同基調にて推移しております。

・守恒地区の「サンリブもりつね」、上原地区の「サンリブシティ小倉」、下曽根地区の「サニーサイドモール」といった大規模商業施設を含む周辺および店舗の連たん性等が見られる主要幹線沿いでは、緩やかながら地価の上昇が続いております。なお、小倉北区における百貨店の閉店セールにより、小倉南区内の商業施設におきましても年初売上への影響が確認されております。

八幡東区

【住宅地】平均変動率：▲0.3%

・八幡東区の住宅地の市況は、2極化・個別化の傾向が鮮明になってきています。小倉北区付近や中心市街地の生活利便性に優る住宅地は、出物は少ないが人気が高く相場を越えた高値の取引も見られ、地価は堅調に推移しています。中品等の住宅地の需給は概ね均衡しつつあり、地価動向は、横ばい気味です。山麓部の傾斜地勢で街路条件の劣る地区の物件の取引は低調であり、安値の取引が目立ち依然として地価の下落に歯止めがかかっていないようです。

【商業地】平均変動率：0.6%

・商業地の地価動向は、商況や土地利用度等の優劣によって区々です。幹線道路沿線付近などの土地利用度が高い地区では近年、比較的高値の取引が見られ、市況は発展傾向に向かいつつあると思われます。一方で、アーケード商店街などの旧来からの近隣型の商業地域では空き店舗が割合多く見られ、取引は低調気味で地価は弱含み基調で推移しているようです。将来的に、こうした傾向は、徐々に顕著になっていくであろうと予測されます。今後は、スペースワールド跡地に計画されている大型商業施設の影響が目立っています。

八幡西区

【住宅地】平均変動率：1.4%

・住宅地は、19ポイント中15ポイントで上昇し、平均変動率も+1.2%から+1.4%と上昇幅を広げました。

・ガーデンシティ黒崎南(市瀬)、浅川テラス、ポコタウン黒崎南(京良城)等の新規分譲住宅団地の販売が行われているほか、グランドパレス黒崎ランドマークス、グランドパレス永犬丸の森、リヴィエールリシェル永犬丸、セレンシオ折尾ソラディア等のマンションが販売されています。なお、八幡西区役所跡地のザ・サンパークシティ黒崎は完売したようです。

【商業地】平均変動率：0.4%

・商業地は、10ポイント中6ポイントで上昇し、平均変動率も▲0.1%から0.4%と上昇に転じました。

・令和1年6月に行った黒崎アーケード街の空室率調査では、約22.5%の空室率が認められ、1年前の調査より空室率は悪化してい

ます。なお、業態が小売りから飲食店などに変わってきています。

・井筒屋黒崎店が、令和1年5月末に閉店を予定していましたが、営業階を1～3階に縮小して営業を継続しています。

東区

【住宅地】平均変動率：4.7%

・調整区域を除く全基準地が上昇傾向で、平均変動率は前年に比べ上昇幅が拡大し、平成31年地価公示の平均変動率+4.4%と比較しても上昇幅が拡大しています。

・箱崎、千早地区等の利便性が優れる住宅地はマンション・戸建ともに人気があり、10%を超える上昇となっています。区域中部の若宮、水谷、舞松原地区は区画整然とした住宅地を中心に需要は堅調に推移し、7%前後の上昇を示しています。一方、区域北西部の高美台、三苫、大岳等の郊外の住宅地は、底堅い需要は認められますが、他の地区に比べると小幅な上昇に留まっています。

【商業地】平均変動率：12.8%

・ほとんどの基準地が上昇し、平均変動率は前年に比べ上昇幅が拡大し、平成31年地価公示の平均変動率+12.9%と同程度の高い上昇率となっています。

・千早、箱崎地区等では、分譲マンションの大量供給による在庫の増加が懸念されますが、依然として、マンション素地の取得競争は激しい状態にあります。また、立地条件が良い収益物件への需要は旺盛で、これを反映し16%台の高い上昇を示しています。一方で、香住ヶ丘等の旧来からの近隣商業地域は、小幅な上昇となっています。

博多区

【住宅地】平均変動率：6.7%

・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。上昇率については、住宅地価格の低い博多区南部でも地価は引き続き上昇基調にあり、安定的に推移しているといえます。もっとも、比較的良好な居住環境や利便性に優れるエリアでは、前年を上回る上昇を示す一方、やや居住環境に劣るエリアでは、上昇幅に陰りが見られ、地域や規模によってその動向は一律ではありません。

・ある程度立地に優れ、一定のまとまりのある規模の土地については、マンション等の建設ができることから、その希少性の高さにより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。ただ、金融機関の融資姿勢は慎重になっており、高額の中古マンション等の値引きや土地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：16.9%

・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はあるものの、売り手の価格設定が高額であるため、取引件数は減少傾向が続いています。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

・特にオフィスビルの空室率については、近年では天神地区等で1％台にまで下落しています。賃料も上昇が続いており、既存の入居テナントについても現行の賃料を値上げする動きが見られます。

中央区

【住宅地】平均変動率：7.5%

- ・宅地の対前年平均変動率は7.5%（前年7.2%）と上昇幅が拡大しました。特に、再開発の進む六本松地区等が高い上昇率を示しました。
- ・分譲マンションの価格は高止まりしていますが、地行浜地区に建築中のタワー型マンションの販売は概ね順調です。
- ・賃貸マンションやアパート等の収益物件については、物件価格の高騰や金融機関の融資姿勢の変化等により取引件数は減少傾向にあるものの、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：14.7%

- ・商業地の対前年平均変動率は14.7%（前年13.5%）と上昇幅が拡大しました。
- ・最高価格地点である「福岡中央（県）5－15」（天神1丁目）は24.2%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25.2%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「天神ビジネスセンター」建築計画、②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、③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おり、オフィス賃料は高止まりの状況が続いています。

南区

【住宅地】平均変動率：7.7%

- ・住宅地の価格は全地点で上昇しており、うち上昇率拡大地点は16地点（全19地点中）となっています。
- ・市崎・平和地区などの優良住宅地エリアでは、高価格帯の取引が散見され、上昇率も年率10%超える値を示しています。
- ・大池・若久地区においても価格水準の上昇が確認され、上昇率は年率8～9%で推移しています。若久団地跡で行われている中規模開発は、坪55～60万円前後（建築条件付き更地）の高値で販売中です。
- ・外環状線以南のエリアにおいても、年率+5～6%程度で推移しており、上昇率は拡大傾向にあります。

【商業地】平均変動率：10.0%

- ・商業地の価格も全地点が上昇しており、うち上昇率拡大地点は5地点（全6地点中）となっています。
- ・大橋駅周辺の商業地は、駅ビルリニューアル（2019.4）・特急電車停車駅化（2018.8）等の影響も受け、需要は旺盛であり、上昇率も年率12%程度と高い値を示しています。
- ・高宮地区については、高値警戒感もあるものの、年率10%弱と高い上昇率を維持しながら推移しています。
- ・長住・西長住地区などの郊外商業地（近隣・路線）においても、高値の取引が散見されており、背後住宅地の上昇圧力の影響も受け、上昇率も年率7～8%程度に拡大しています。

西区

【住宅地】平均変動率：2.7%

- ・姪浜駅北方に位置する住宅地である「姪浜」「愛宕」「小戸」「豊浜」地区においては、約5%～約6%の地価上昇が見られ、上昇幅はやや拡大しています。
- ・姪浜駅南方に位置する住宅地である「石丸」「福重」地区においては、約4%～約5%の地価上昇が見られ、前年と同程度の上昇、もしくは、上昇幅がやや縮小しています。
- ・下山門駅南西方に位置する「生の松原」地区や国道202号以南に位置する「拾六町」「野方」地区、更に、今宿駅周辺の「横浜」「今宿青木」においては、約1%の地価上昇が見られ、前年と同程度の上昇、もしくは、上昇幅がやや縮小しています。
- ・周船寺駅北方に位置する「周船寺」地区においては、約5%の地価上昇が見られ、上昇幅が拡大しています。
- ・以上のように、西区の玄関口である姪浜駅周辺の住宅地で地価の上昇幅が大きく、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。
- ・市街化調整区域内の住宅地においても、地価の下落を示すポイントが無くなり、地価は横這い～約2%の地価上昇を示しています。

【商業地】平均変動率：5.8%

- ・姪浜駅北方に位置する商業地においては、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、地価の上昇幅が拡大しています（7.1%→8.4%）。
- ・国道202号沿いの路線商業地である「石丸」地区においては、前年と同程度の地価上昇（3.1%→2.4%）、今宿駅及び周船寺駅周辺の商業地においては、約5%～約7%の地価上昇が見られ、上昇幅が拡大しています。

城南区

【住宅地】平均変動率：4.6%

- ・住宅地は全13地点のうち全地点で上昇となりました。対前年変動率は、前年（+4.0%）から拡大し+4.6%となりました。特に鳥飼・別府等の地域においては、利便性等から住宅需要が高いなか市場供給量が少なく、「福岡城南－13」では+9.7%の大幅な上昇率となりました。駅からやや遠くバス利用が中心となる田島・七隈等の中部地域や、片江・東油山等の南部地域においても需要は底堅く、概ね前年よりも上昇率が拡大しました。さらに、地下鉄七隈線がH32年に博多駅まで延伸予定であり、今後も需要拡大すると考える期待感が地価上昇を後押ししていると考えられます。

【商業地】平均変動率：6.8%

- ・商業地は全3地点のうち全地点で上昇となりました。対前年変動率は、前年（+5.0%）から大幅に拡大し+6.8%となりました。特に「福岡城南5－1」が存する別府等の北部地域では、店舗と共同住宅の需要が混在しているため、様々な利用目的を有する需要者が競合し、地価の上昇が著しく+9.6%の上昇となりました。また、長尾や荒江等の中心部からやや離れた商業地においても、需要は堅調に推移しており、周辺住宅地の地価上昇と相俟って前年と比較して上昇率が拡大しました。

早良区

【住宅地】平均変動率：5.2%

- ・早良区北部、地下鉄空港線利用圏内の住宅地は、分譲・賃貸マンション素地需要が逼迫し、戸建用地需要も堅調で、地価は上昇傾向が継続しています。分譲マンションの販売単価及び総額の上昇傾向が続き、平均坪単価300万円に迫る高額化が進行しています。
- ・同区中部の住宅地は、戸建用地需要が安定的に推移し、地価も全般的に上昇局面にあります。
- ・同区南部の住宅地は、地下鉄七隈線の利用圏内の戸建需要が、底堅く推移しており、地価は安定若しくは、やや上昇基調にあります。同線利用圏外の既存住宅地では、手頃感から、地価水準は横ばいから上昇基調へ移行の動きが見られます。

【商業地】平均変動率：8.2%

- ・早良区の中心的商業地域における不動産需要は、投資需要・出店需要等総じて安定しています。特に、7月下旬の「ブラリバ西新」開業、及びこれに伴う周辺環境の繁華性向上への期待から、地価水準は、上昇基調が続いています。
- ・地下鉄空港線各駅の徒歩圏内で、利便性等良好な地区（西新・藤崎地区周辺）では、マンション転用が可能な商業地を中心として、土地の需給が逼迫しており、地価の上昇局面が続いています。
- ・郊外型路線商業地は、福岡外環状道路以南の南部地域を除き、堅調な出店需要を背景に土地需要は安定し、地価水準も上昇傾向で推移しています。

大牟田市

【住宅地】平均変動率：▲0.9%

- ・正山町、小浜町の基準地では上昇幅が拡大したものの、その他の地点は下落傾向が続いています。しかし、下落幅が縮小している地点が5、前年並みが9、拡大している地点は1となりました。
- ・宮原町、手鎌、天領町、田隈、白川、中白川、歴木、宮坂町、諏訪町、長溝町では下落率が1%を下回り、下落幅は小さなものとなっています。一方、神田町、新勝立町では未だ下落率は縮小しておらず、二極化傾向がみられます。
- ・全般的に見ると、小川町、小浜町、天領町等の新規分譲地、正山町等の中心部においては、堅調な需要が続いています。それに加えて、市域中心部からやや離れた山側の今山地区、海側の三里地区でも新規宅地分譲中で、売れ行きはおおむね好調のようです。

【商業地】平均変動率：▲0.7%

- ・商業地は新大牟田駅近くの岩本新町の基準地が小幅ながら6年連続の上昇を続けています。中心部の不知火町の基準地は横ばい傾向が続いていますが、上昇に反転するほどの勢いは見られません。その他は下落が続いていますが、下落幅の縮小は4、前年並みが2と改善傾向が見られます。
- ・平成34年に完成予定とされた新栄町駅前地区市街地再開発事業は、建設業務代行者が撤退し、事業の実現可能性は不透明となりつつあります。

久留米市

【住宅地】平均変動率：0.7%

- ・平均変動率は上昇幅が拡大していますが、人口増加に頭打ち感があり、減少傾向も見られるようになっていきますので、将来の不動産需要に影響を及ぼす可能性があります。
- ・住宅地の下落が続いている旧郡部でもその幅は縮小（北野町平均H30▲0.5%→R1▲0.3%、城島町H30▲1.6%→R1▲1.1%、田主丸町H30▲0.4%→R1▲0.4%）しています。
- ・分譲マンション市場では、西鉄久留米・花畑・JR久留米駅の徒歩5分圏内の利便性の高いエリアでは用地取得意欲は旺盛ですが、利便性の低い地域では販売が苦戦している模様です。
- ・JR久留米駅に近い久留米－12の上昇率が+6.0%と、第二街区再開発事業への期待感が反映されています。

【商業地】平均変動率：1.5%

- ・西鉄久留米駅周辺の商業地2地点の上昇幅が拡大しています。5－1はアーケードの飲食店街化の浸透による需要増、5－3は分譲マンション用地需要が地価を押し上げています。
- ・JR久留米駅近くの5－4の上昇幅が拡大、第二街区再開発事業への期待感が反映されています。
- ・北野町の5－7が周辺の住宅需要に引っ張られ、昨年の下落から上昇（▲0.3%→+3.1%）に転じています。
- ・路線商業地である合川バイパスの5－10と櫛原バイパスの5－11は堅調に推移しています。

直方市

【住宅地】平均変動率：▲0.3%

- ・今回の調査では、下境地区に「直方－8」が新設され、住宅地は8地点となりました。市内の住宅地については、知古地区の中規模住宅団地の分譲や感田地区や頓野地区等でのミニ開発による住宅地の供給が行われており、相応の需要もあります。
- ・このような状況をうけ、市内では上昇地点はありませんでしたが、新規地点を除いて、横ばいが5地点、下落が2地点となりました。
- ・本年度の地価調査での平均変動率は上記のとおりで、昨年の▲0.2%と概ね同じであり、住宅地の地価は下げ止まりつつあります。

【商業地】平均変動率：0.3%

- ・今回の調査では商業地2地点のうち、JR直方駅近くの地点が▲0.8%下落、幹線沿いの地点が1.3%上昇し、当市商業地の平均変動率は、平成4年以来、27年ぶりに上昇に転じました。
- ・湯野原地区から菜の花大橋に至る幹線沿線や県道直方芦屋線沿線では、店舗の集積が進み、近年、新たな商業地域が形成されています。一方、JR直方駅付近の既存商業地については、特にアーケード商店街での空店舗が目立ち、商業繁華性が低下しています。
- ・このような状況をうけ、都心部の既存商業地については下落し、外縁部や郊外の車客相手の商業地では上昇と二極化が見られるようになりました。

飯塚市

【住宅地】平均変動率：▲1.1%

- ・住宅地の価格は、横ばいの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。

最近の地価動向

・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：▲1.3%

・商業地の価格は、全ポイント下落し、依然として厳しい状況となっています。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。

・新飯塚駅東側にフードウェイを中心とする「スパイシーモール」ができ、日用品、医院、銀行ATM等、利便性が増しました。

・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：▲0.5%

・住宅地については、中心市街地周辺でもは相応の取引は少なく、郊外域では相場と乖離した安値の取引が散見されます。

・ミニ開発された分譲地の価格水準は比較的高いものの、全体としては依然として需要は弱含み気味に推移しているものと考察されます。

【商業地】平均変動率：▲0.4%

・幹線道路沿線のエリアなどでは店舗等の集積が徐々に進み相応の繁華性が認められますが、伊田地区、後藤寺地区のアーケード街などの旧来の中心商業地では空店舗が多く空洞化が進行しています。商況は2極化の様相を呈しています。

柳川市

【住宅地】平均変動率：▲0.6%

・住宅地の基準地10地点のうち、1地点が前年に引き続き上昇、1地点が下落率が縮小、8地点が前年並みの下落率となりました。西鉄柳川駅に近い利便性の高い住宅地については、地価の緩やかな上昇が見られますが、住宅地の主たる需要者層が市内の1次取得者、2次取得者であるため、人口減少、高齢化の進行等により、実需要は相対的に弱く、地価はわずかながらもいまだ下落基調です。

・西鉄柳川駅東側の柳川駅東部土地区画整理事業地内の新築分譲マンションについては、竣工後も売れ残りが見られます。

【商業地】平均変動率：▲0.9%

・商業地の基準地4地点のうち、1地点が上昇、2地点が下落率が縮小、1地点が前年並みの下落率となりました。

・西鉄柳川駅に近い商業地については、この1年では観光客の増加等を受けて、わずかに地価が上昇しました。しかしながら、店舗、事務所等の新規需要は弱含みであり、中心市街地周辺の商業地の地価はいまだ下落基調です。

・西鉄柳川駅東側の柳川駅東部土地区画整理事業地内では、店舗、店舗兼事務所ビル等の建築が見られますが、事務所部分はテ

ナント付けに苦戦している状況が続いています。また、未利用地もいまだ多く見られる状況が続いており、今後の土地利用が注目されます。

八女市

【住宅地】平均変動率：▲1.4%

・平均変動率は下落ですが、本村地区及び岩崎地区の基準地は横ばいから微増となりました。また、馬場地区の基準地についても前年の下落から横ばいとなりました。

・全19地点中、上昇が2、横ばいが1、下落幅が縮小している地点が8、前年並みの下落が8となりました。

・全般的に見ると、旧八女市中心部においては、需要の回復傾向が見られる一方、旧八女市郊外の旧集落及び旧八女郡各町村においては需要は低調で、依然として前年並みの下落が続いています。

【商業地】平均変動率：▲1.5%

・商業地は、市役所近くの県道沿いの基準地が前年の横ばいから小幅ながら上昇となりました。商業中心はゆめタウン周辺の国道442号沿いに移行していますが、当該地点は中心部に近く利便性に優れることから、住宅地としての需要も見込まれます。

・全6地点中、上昇が1、横ばいが1、下落幅の縮小が1、前年並みの下落が3となりました。

・住宅地と同様、旧八女市中心部は需要が回復しつつあるのに対し、旧黒木町、立花町、上陽町は背後地の人口減少、高齢化を反映して需要は低迷しており、下げ止まりの兆しは見えない状況です。

筑後市

【住宅地】平均変動率：1.6%

・筑後市は、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すが、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ます。筑後市中心部の住宅地の地価上昇圏域は拡大傾向にあり、特に中心部の山ノ井地区は新規分譲地の売行きが好調で、割高の単価設定も見受けられます。なお、農家集落地域の価格は横ばい傾向にあります。

【商業地】平均変動率：1.9%

・商業地は、大規模店出店としては国道442号沿いに「ゆめモール筑後」が開業しています。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ます。なお、旧来からの中心商業地は空洞化が進み、地価は弱含み傾向を示していましたが、このところやや落ち着きを見せています。

大川市

【住宅地】平均変動率：▲2.0%

・基幹産業である家具工業は反転の兆しが見えず、通信販売への

業態変換、デザイン性が高い家具製作等により産業浮上を目指していますが依然として厳しい状況にあり、市勢に影響しています。市の人口減少や高齢化は年々進んでおり住宅地需要は弱含みで、住宅地の価格は下落傾向にあります。取引価格は、中心市街地では弱含みですが比較的安定しており、一方、郊外の住宅地では低廉な取引も多く見られます。

【商業地】平均変動率：▲1.3%

・家具工業の衰退により店舗や事業所等の敷地需要は低調であり、商業地の価格は下落傾向にあります。小規模店舗の閉鎖及び近隣市の大型店舗出店による顧客の流出により、商業地の収益性は低下しており、依然として弱含みで推移しています。ただし、市内への大学進出等に影響され、中心部の商業地域において価格水準が高い取引が見られるため昨年と比較して下落幅は縮小しました。

行橋市

【住宅地】平均変動率：0.1%

・住宅地の価格は前回の地価調査より上昇基調で推移していましたが、今回は3地点で0.3～0.4%の上昇、1地点で0.6%の下落、他の地点は横ばいとなっています。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あり、安川通りの延伸部分には新規の出店が見られ、住宅需要は安定しています。特に中規模の開発分譲地は数年前に比べて価格上昇が顕著で、周辺のミニ開発地へ価格的な影響を及ぼしているものと思料されます。なお、今年の8月24日に平成筑豊鉄道の新駅「令和コスタ行橋」駅が開業しました。

【商業地】平均変動率：1.5%

・商業地の価格は2地点ある基準地ともに＋1.7%、＋1.3%と地価変動率が上昇しました。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す。また今後再開発が予定されている駅東側でも高値の取引が散見される状況となっています。また、既述のように安川通りの延伸部分や高速IC付近への新規出店も見られ、さらに再開発ビルの関連から、代替地需要等も中心部では見られるようになってきています。

豊前市

【住宅地】平均変動率：▲1.3%

・住宅地価格は、二極化により、中心市街地は横ばい、外延部は下落傾向にあります。平均下落率は、昨年と比べ下落幅が僅かに微増しました。分科会平均住宅地変動率は▲1.3%です。住宅地全体を概括すると、「都市計画事業赤熊南土地区画整理事業」の区域では減歩率の関係もあり、下方硬直性の取引になっており比較的割高になっています。また、中心部では小規模な新興分譲住宅団地がみられます。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、需給は弱含みの状況にあります。

【商業地】平均変動率：▲1.9%

・商業地価格は、既存の商業地に対する需要は郊外型大型小売店舗による影響から弱含みで閑散としています。ただ、豊前市役所周辺は「フレスポくぼてんタウン」が開業(平成24年4月)し、豊前市全体としての商業集積が高まることが期待されます。中心市街地郊外を走る国道10号沿線は、東九州自動車道(平成28年4月豊前IC～椎田南IC間が開通)と並走し、相互に競合しますが、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ものの、沿線商業地は下落幅が増大しました。

中間市

【住宅地】平均変動率：▲0.4%

・中間市住宅地の平均変動率は▲0.4%→▲0.4%という結果になりました。

・JR中間駅や筑豊電鉄の各駅まで徒歩圏にあって、日用品店舗などの便利施設にも比較的近接する街路条件及び住環境が良好な住宅地域では、地価は下げ止まり、または上昇に転じています。(1地点横這い、1地点0.3%)

・街路条件の劣る旧来からの住宅地域や傾斜地勢の住宅団地など居住環境のやや劣る住宅地域では、下落率縮小傾向だが、下落が続いています。(4地点で▲0.4～▲0.9%)

・遠賀川右岸はJR駅等があり、宅地化が進んでいますが、遠賀川左岸部は未開発の農地等や市街化調整区域が多く、取引件数は少なく、相当低額での取引が見られます。

【商業地】平均変動率：▲0.5%

・中間市商業地の平均変動率は▲0.8%→▲0.5%という結果になりました。

・直方市や岡垣町で開業した郊外型大規模店舗への顧客流出や複合商業施設の老朽化などに加えて、人口減少や消費低迷など経済環境の厳しさも相まって、中間市の既存の商業地域の地価水準は弱含みが続いています。(1地点で▲0.5%の下落)

・中鶴地区では、公営住宅の整備に伴なう域内人口の増加によって郊外型店舗が成熟することが期待されます。

小郡市

【住宅地】平均変動率：3.1%

・住宅地の価格については大半の地点で上昇幅が拡大しています。
・市内でここ数年の間に開発・分譲が進められている新興の大型住宅団地では、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、宅地の販売状況も好調な状態が続いており、特に新興住宅団地内の地価は上昇傾向にあります。
・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、横ばい傾向に転じています。

【商業地】平均変動率：0.8%

・商業地については、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

最近の地価動向

客が減少し、空き店舗等もみられますが、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、地価下落傾向から反転し、本年調査では若干の上昇基調となりました。

・なお、小郡市内の商業地(2地点)のうち1地点は市内商業地のなかから新規に選定された地点となっています。

筑紫野市

【住宅地】平均変動率：4.8%

- 住宅地の価格は、JR・西鉄沿線又は、比較的新しい住宅団地を中心にH26年度より上昇傾向に転じ、その後は微増傾向で推移していましたが、H30年度より上昇率は拡大傾向を強め、令和元年度もその傾向が継続しています(但し、郊外の利便性の劣る住宅地1Pのみやや下落傾向)。また、分譲マンションの売れ行きも堅調であり、新たな分譲マンションも相次いで販売開始されています。
- 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堅調であり、完売となった住宅団地もいくつか見受けられます。住宅着工状況も増加傾向にあり、市街地ではミニ開発が活発に進められています。

【商業地】平均変動率：6.3%

- 商業地の価格は、H27年度より上昇傾向に転じ、H30年度より上昇率はさらに拡大し、令和元年度もその傾向が継続しています。
- 郊外の路線商業地域では、ドラッグストアやディスカウントストア等の新設が見受けられ、店舗需要も増加傾向にあります。
- 一方、郊外型大型店舗等の進出により、既成の古い商業地においては空洞化が進み、閉鎖店舗も散見される状況です。

春日市

【住宅地】平均変動率：10.6%

- 当市における住宅地市場は、好調な分譲取引を背景に住宅地価上昇幅は拡大傾向で推移しています。
- 福岡都市圏住宅地価の高騰から割安感が認められる当エリアへ需要者の流入が多く、地価上昇圧力は非常に高い状況です。
- 利便性の高い駅徒歩圏エリアにおける素地価格の高騰により、郊外または地勢の劣る山手への分譲地開発が昨年よりも多く認められます。

【商業地】平均変動率：10.2%

- 駅前商業地においては、西鉄春日原駅周辺事業の期待感等からか店舗・事務所等の空室率が改善しています。
- 駅徒歩圏のエリアは、商業地需要のほか、分譲地、マンション用地の需要が競合するとともに、レバレッジを利かした高額な収益物件の取引も多く認められ、地価高騰圧力は非常に高くなっています。
- 郊外路線商業地は他のエリアに比べ緩やかですが、九州地区における景気の回復基調、好調な幹線道路背後の住宅地需要により地価は上昇しております。
- フォレストシティ周辺に商業施設が集積しつつあり賑わいを見せています。

大野城市

【住宅地】平均変動率：9.6%

- 福岡市や春日市では利便性の高い住宅地の地価高騰により中所得者層の住宅地取得が困難になり、相対的割安感のある当市の需要が依然強含みで推移しています。高い人口増加率や低金利政策、良好な住環境等を背景に本年は全ての地点で昨年を上回る価格上昇率となりました。駅接近性に優れたマンション適地はその希少性により、路線価の2～3倍の取引事例が見られ、中には4倍以上の取引事例も見られます。地価は錦町の地点で16%以上の上昇率が見られました。利便性がやや劣る郊外の住宅団地でも約4%～5%の上昇率で、上昇率は拡大傾向にあります。

【商業地】平均変動率：13.8%

- 福岡市の土地需要の高まりが周辺都市へ拡大したことや背後人口の増加等を背景に土地取引は活発化し、特に西鉄駅周辺は都市整備等への期待から商況が回復しています。加えて、福岡市や春日市の賃貸マンション需要の高まりが波及し、駅接近性に優れた商業地内の賃貸マンション素地価格は上昇傾向にあり、取引価格は軒並み路線価を大幅に上回っています。地価は下大利駅及び白木原駅に近い地点で15%以上の上昇率を示しました。主要幹線道路沿いも、商業収益の増加、投資物件需要の高まりなどから、前年より10%近くの上昇率となりました。

宗像市

【住宅地】平均変動率：0.2%

- 利便性や品等の良い住宅地では、地価上昇の気配がうかがわれるほか、業者による高値の仕入れが時折見られます。新規分譲地は建売で2千万中盤～3千万円程度が中心的で、売れ行きは比較的好調です。旧玄海町では下落幅を縮小しつつも、利便性の悪さから地価の下落が続いています。

【商業地】平均変動率：0.1%

- 旧国道3号沿線を中心に、新規出店や建替え等の動きが複数見られます。稲元地区では令和元年9月に北九州宗像中央病院が移転開業予定です。また、JR「赤間」駅前の県道宗像玄海線の拡幅工事が進展しており、発展的動向が期待されるところです。

太宰府市

【住宅地】平均変動率：4.0%

- 市の中心部や最寄駅から徒歩圏にある生活利便性の良好な住宅地は、相対的な割安感から需要が堅調で、地価も上昇傾向を強めています。北東部エリアや山間背後の山手住宅地の需要はやや弱い部分があり、地価は微増又は横這い傾向にとどまっています。南東部の既存住宅団地エリアは分割等による新規供給がみられ、敷地面積の制約下にはありますが、需要も堅調で、地価は上昇傾向にあります。

【商業地】平均変動率：6.0%

- 近年、観光客は増加傾向にあり、さらに「坂本八幡宮」がブームとなる等を背景に、太宰府天満宮界隈の商業地は上昇基調にあります。古民家宿泊施設の開業予定(10月)もあります。他方、市内の幹線道路沿いのエリアにおいては、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。また、近隣型商業の五条駅前商店街にあたっては、背後住宅地取引の好影

響を受け、地価は回復傾向にあります。

古賀市

【住宅地】平均変動率：3.5%

- 住宅地の地価は、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。
- 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料されます。

【商業地】平均変動率：2.8%

- 商業地の地価は、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料されます。

福津市

【住宅地】平均変動率：3.0%

- 勝浦・上西郷地域等における農家住宅地域は地域外からの転入需要は弱く依然として地価はやや下落傾向にありますが、地価の底入れ感から概ね横這い傾向にあります。福岡・中央・宮司地区等の地価は、住宅のミニ開発が活発で、分譲価格も高く、強含み傾向にあります。
- 鉄道沿線に広がる光陽台、若木台等の既存の分譲団地の地価はやや上昇傾向にあります。
- 住宅地の特徴としては、日蔭野地区の土地の単価との比較で、居住環境に優る住宅地域や駅接近性等に優る住宅地域における地価は、活発なミニ開発を背景に、上昇傾向を強めています。その結果平均変動率は、昨年よりやや上昇しました。

【商業地】平均変動率：4.7%

- 中央6丁目の商業地域で高値の取引も散見されるようになり、郊外型大型店舗の進出で弱含みであった駅周辺の商業地の地価は、近年地価は上昇傾向を強めています。

うきは市

【住宅地】平均変動率：▲0.9%

- 地価調査では、吉井町地区、浮羽町地区ともに3地点ずつ選定されています。吉井町地区は3地点のうち、2地点が昨年に引き続き横ばいとなりましたが、その他の地点は人口減少を背景として、下落率を緩めつつも依然として下落基調にて推移する結果となりました。
- 新設住宅着工戸数は、平成30年度が184戸、平成29年度が111戸、平成28年度が132戸と平成30年で反転しており、明るい兆しも見受けられますが、今後の動向推移に注目されます。

【商業地】平均変動率：▲2.1%

- 吉井町地区の商業地については、これまで国道210号バイパ

ス沿いに郊外大型店等の出店が見られる等、バイパス沿いの路線商業地域としての熟成度が徐々に高まりを見せています。このようなバイパスとの関係で、相対的に旧国道210号線の既存商業地の顧客減等が進んでいる状況は否めず、商業地全般的には下落傾向にあります。更には大規模小売店舗立地法に基づく届出等を勘案すれば、大型店舗新設予定はなく、新規出店意欲は低い状況にあります。かかる状況を反映し、地価調査では引き続き下落基調にて推移する結果となりました。

宮若市

【住宅地】平均変動率：▲0.9%

- 宮若市の住宅地の基準地は全6地点あり、いずれも下落傾向が続いています。
- 下落幅は全6地点いずれも前年並みとなっています。
- 長井鶴地区、宮田地区、龍徳地区等で住宅地の取引は見られるものの、市内の住宅地需要は低調で推移しているものと料されます。

【商業地】平均変動率：▲1.2%

- 宮若市の商業地の基準地は福丸地区の1地点のみで、下落傾向が継続しています。
- 市内の中心商業地である本城地区において新規出店等はみあたりません。
- 商業地の取引は福丸地区等で数件見られる程度であり、市内の商業地の需要は減退傾向にあります。

嘉麻市

【住宅地】平均変動率：▲1.3%

- 住宅地の価格は下落傾向が続いており、昨年とほぼ同程度の下落率となりました。
- 全般的に住宅需要は低迷が続いていますが、市域北部等のエリアにおいては、新築・中古住宅の売れ行きがやや好転するなど住宅需要に回復の動きがみられ、新築・中古物件の取引が増加傾向にあります。
- 平地区においては、民間事業者による宅地開発(全51区画)が見られます。
- 嘉麻市の住宅政策として継続中の「嘉麻市転入者等住まい応援交付金」が住宅取得の後押しとなっており、売れ行きに好影響を与えているとみられます。

【商業地】平均変動率：▲1.2%

- 商業地の価格は下落傾向が続いていますが、昨年に比し下落率が縮小した地点もみられました。
- 経営者の高齢化・人口減少や大型店の影響等により空き店舗(閉鎖店舗)は引き続き多く、新規出店等の土地需要は全般的に低迷した状態が続いてます。そのような中で、幹線道路沿い等において事業用地の取引が散見されるようになっており、用地需要にやや回復の兆しがみられます。

朝倉市

【住宅地】平均変動率：▲1.0%

- 朝倉市の住宅の基準地は、上昇継続1地点、昨年の0.0%から

最近の地価動向

上昇に転じたところが2地点あります。いずれも旧甘木市内です。甘木中学校区(堤、菩提寺、立石小学校周辺)の需要は高く、新規宅地分譲が続いています。また、旧朝倉町、旧杷木町からの転入もみられます。

・一方、旧朝倉町、旧杷木町の基準地6地点ではいずれも下落傾向が続いています。これらの地域では取引件数自体が少なく取引価格も低い水準にありますが、平成29年の豪雨災害による自宅再建用地の取引も増えてきました。

【商業地】平均変動率：▲0.2%

・甘木インター付近のイオン甘木店の対面にコメリの「パワー甘木インター店」が進出し、この地域の集客力が高まりました。郊外沿道型店舗が建ち並ぶ商業地域への需要は続いています。一方、旧来からの既存商業地の需要は活発化しておらず、二極化が見られます。

・旧甘木市の基準地は、上昇傾向が継続した1地点と昨年の0.0%から上昇に転じた1地点です。旧朝倉町、杷木町の基準地は下落傾向が続いています。

みやま市

【住宅地】平均変動率：▲0.8%

・住宅地の価格は依然として下落傾向を続けていますが、今回旧高田町内に存する「みやま(県)－6」が下落から横ばいとなり、全9ポイント中、上昇が1地点、横ばいが1地点、下落が7地点(うち下落幅縮小が1地点、横ばい・ほぼ横ばいが6地点、下落幅拡大が0地点)で下落幅は概ね横ばい傾向にあります。但し、旧町域毎にみると、旧瀬高町が平均＋〇% (前年▲〇%以下同じ)、旧高田町が▲〇% (▲〇%)、旧山川町が▲〇% (▲〇%)と鉄道駅に近い中心部を持つ旧瀬高町は平均で＋〇%の上昇、高田町は下落幅が小さく、駅から離れている旧山川町の回復がやや遅れています。住宅地の分譲については目立った動きはなく、高田町濃施等にくつかりられますが規模は小さいものとなっています。

【商業地】平均変動率：▲1.5%

・商業地の価格も依然として下落が続く商業地の平均変動率は▲〇%となっています。「みやま5－3」が下落幅縮小しているほか、「みやま5-1」は下落幅横ばい、旧山川町に存する「みやま5－2」の下落幅は若干の拡大となっています。旧山川町内の商業地ポイントが他に比べて下落幅が大きいものとなっていますが、それは、バイパスの開通による交通量の減少、および、背後人口の少子高齢化による購買力の低下による繁華性の低下が、他町域より依然として顕著なためと考えられます。旧瀬高町下庄に存するサンリブ瀬高店跡地に筑後地域に多く出店しているスーパー「アスタラピスタ」が建設中で、本年秋に開店する予定となっていますが、地域の地価を押し上げるほどの影響は見られません。

糸島市

【住宅地】平均変動率：2.8%

・JR筑肥線沿いは「糸島高校前」駅の開業により交通利便性が促進され、旧前原地域においては新規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中規模分譲(3区画～65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、いずれも販売中で売れ行きは好調のようです。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：4.1%

・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したが、最近は景気回復及び周辺人口の増加等により上昇傾向を示しています。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ですが、糸島高校駅の開業、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、変動率は昨年より上昇しました。

那珂川市

【住宅地】平均変動率：4.3%

・市の中央部(今光、松木)や北部(片縄北)の住宅地の地価は、堅調な住宅需要を反映して大きく上昇しています。特に、ミニ開発や新規分譲が地価を牽引している模様です。市街地部の需給がひっ迫しており、不動産業者による素地の取得価格も高水準となっています。南部(西隈)は、昨年に引き続き小幅な上昇に留まりました。需要が弱い郊外部(都市計画区域外・調整区域)の地価は未だわずかに下落傾向を示しています。

・市街化区域内の4ポイントの平均変動率は＋7.0%です。

・地元不動産業者によれば、昨年10月の市制施行による直接的な不動産売買への影響は特に感じられないとのこと。

【商業地】平均変動率：4.5%

・商況に特に大きな変化は見られませんが、空店舗等も少なく、安定的な店舗需要が認められます。路線沿いで店舗の新築移転なども見られましたが、このところ大型店舗の出店は見られません。・周辺住宅地の地価上昇や良好な資金調達環境等を反映して、継続的に地価は上昇基調で推移しているものと判断されます。・地元不動産業者によれば、駅周辺のテナントの空室率は下がっており、空室期間も短くなってきているとのことです。

宇美町

【住宅地】平均変動率：5.2%

・昨年まで横ばいであった「とびたけ」地区を含む住宅地全てのポイントで上昇及び上昇幅が拡大しました。

・特に志免町に隣接する住宅地域では、粕屋町、志免町の延長線上に位置することから、それらの町の地価の大幅上昇の影響をうけ、さらに上昇が顕著になってきました。

・その他の地域でも、交通便利性に優る住宅地域だけでなく、旺盛な住宅需要に押されて、地価は強含みの状況です。

【商業地】平均変動率：8.7%

・商業地のポイントが存する志免町に隣接する路線商業地において、商業地の価格は、大幅上昇が続いています。地域の熟成度が更に上がったことによります。

・その他の商業地でも、地価は緩やかな上昇傾向で推移していく

ものと思われます。

篠栗町

【住宅地】平均変動率：2.6%

・町内の住宅地の基準地は4ポイントで、平均変動率は昨年の0.5%から2.1 ポイント上昇しました。その理由は、県道福岡篠栗線まで徒歩圏で、かつ平たん地の住宅地域の価格が上昇したからです。乙犬地区で67区画の大型分譲があっており、販売単価は㎡当たり8～9万で公的評価よりかなり高いですが、売行き好調のようです。和田団地では古家を二分割しての建売分譲が盛んに行われています。なお、市街化調整区域の集落は依然として地価が下落しています。

【商業地】平均変動率：8.0%

・町内の商業地の基準地は2ポイントで、平均変動率は昨年の3.7%から4.3 ポイント上昇しました。篠栗町の店舗立地は県道福岡篠栗線沿いにほぼ限定されており、なかなか売り物件が出ず、いったん出ると高値で成約しやすい傾向にあります。なお、糟屋郡における平成30年1月以降の大規模小売店舗の新設届出を見ると、未だ開発余地のある宇美町や須恵町では届出がありますが、篠栗町は県道福岡篠栗線沿いで開発余地のある土地が少なく、届出がありませんでした。

志免町

【住宅地】平均変動率：10.2%

・住宅地価格は上昇傾向を強め、その上昇率は顕著なものとなっています。・特に町北部や平坦地は生活利便性に恵まれ、戸建住宅地の分譲が活発化しており、新築戸建住宅の販売総額は3,500万円～4,000万円に上昇しています。・また、地価の上昇は南部および丘陵地にも波及し、新築戸建住宅の販売価格は3,000万円～3,500万円に達しています。・町内各地では10区画から30区画の宅地分譲が進行しており、好調な売れ行きを示しています。

【商業地】平均変動率：11.7%

・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、用途の多様化から、商業地の価格も上昇しています。・特に郊外路線商業地の価格は上昇しており、五斗蔵交差点付近の路線商業地取引は活発化しています。イオンモール周辺では土地区画整理事業が進行中であり、志免町の商業地への影響も予想されます。

須恵町

【住宅地】平均変動率：10.0%

・須恵町内の住宅地は以下の要因に基づき地価の上昇傾向が顕著となっているものと考えられます。

①須恵町内は素地取得価格が周辺市町と比較し安く、業者の戸建住宅開発素地の取得意欲が依然として旺盛です。また、須恵町は市街化区域と市街化調整区域の線引きが行われておらず、都市計画法の観点から開発が可能な農地も多く残っているため開発余地があり、業者の素地取得も容易な環境にあります。こうした状況を反映し、市内ではパワービルダーが農地を開発目的で取得するケースが増加しています。(供給面の観点)

②粕屋町、志免町等の建売物件の相場が高くなっていますが、須恵町は高くはなったものの未だ割安感が存し、JR香椎線の各駅より徒歩圏内の住宅地で2,500万円～3,000万円台前半程度、駅徒歩圏外であれば、2,500万円以下の建売物件もみられるなど、総額の観点から一次取得者層が戸建物件を購入できる環境にあります。また、都心、福岡空港、イオンモール福岡などからも比較的近く、自然環境と住環境が調和しており、一次取得者層からの需要の増加がみられます。(需要面の観点)

・以上、需要と供給の面から需給動向ともに堅調に推移しており、高い人口増加率が示すように人口の流入が認められ、住宅地の地価は上昇傾向が依然として顕著です。

【商業地】平均変動率：6.8%

・須恵町内の商業地は以下の要因に基づき地価の上昇傾向が認められます。

①高い人口増加率が示すように商業背後地の人口が増加しており、商況は回復傾向にあります。こうした状況を反映し、店舗の出店意欲が改善しており、県道志免須恵線沿いなどを中心に新規出店が見られ、今後も出店が計画されています。また、空店舗がでても次のテナントが早期に入店するケースがみられ、空室率も改善しています。

②幹線道路沿いの商業地の地価が粕屋町、志免町等と比較すると割安であり、物流業者等も素地取得できる環境にあります。このため、店舗需要の外に物流業者による需要等も認められ、需要が競合しています。

③JR香椎線「須恵中央」駅周辺の商業地では賃貸マンション建設目的の取引がみられ、住宅需要と競合しています。

・以上のような背後地人口の増加、需要の競合等の要因に基づき、商業地の地価についても地価は上昇傾向を強めています。

新宮町

【住宅地】平均変動率：5.8%

・取引件数は平成25年をピークに減少傾向にあるものの、その分高額取引の割合が高く、特に区画整然とした住宅地及び駅に近い既存住宅地では、上昇傾向が顕著に現れています。さらに交通便利性の劣る郊外の住宅地でも、取引価格はやや上昇傾向にあります。「杜の宮」や、土地区画整理地区内の戸建住宅地の価格は、単価が7万以上だが、売れ行きは好調に推移し概ね完了、最近ではミニ開発での取引が活発化しています。沖田・緑が浜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も波及しつつあります。但し高騰している売り希望価格と成約価格とのギャップがみられる点には注意が必要です。

【商業地】平均変動率：3.5%

・町内の商業地の基準地は2ポイントで、上昇幅が駅前商業地では拡大し、一方路線商業地区では縮小となり、その結果平均変動率は4.3%→3.5%と縮小しました。路線商業地区での縮小は、これまでの沖田地区への新規出店、国道3号沿いでチェーンストア等の増加が、店舗が張り付いてきたことと大型開発が一段落したことに起因するものと思われます。一方国道495号沿いでは地区計画区域内でも高値取引が散見されており、ミツカン跡地で

最近の地価動向

の開発が店舗進出の呼び水になるのではと期待されています。

久山町

【住宅地】平均変動率：0.5%

- 久山町は、福岡都市圏の周辺市町と比較して地価の割安感が認められるため、最近は住宅地需要が増加し、人口は対前年比で約1.6%の上昇となっています。
- また、利便性が比較的良好な平坦地については、坪あたり14～17万円程度の新規分譲もみられ、地価はやや上昇傾向にあります。
- しかし、高台及び傾斜地の住宅地については、坂道があり利便性等が劣ることから、地価は概ね横ばい傾向にとどまっています。

【商業地】平均変動率：2.1%

- 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るものの、事業用定期借地権を利用した借地によるものが多く、売買による取引は少ない状況です。
- 取引価格の水準については、取引件数が少ないので、正確な把握は困難ですが、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：5.4%

- 令和元年7月1月の当町の人口は、前年同期から272人(世帯数は364世帯)増加しています。これは当町が、成長を続ける福岡市に隣接し、また、町内にJR駅が6駅あり、交通利便性が良好なこと等によるものと思われます。このような状況を背景に、町内ではミニ開発や土地区画整理事業による新規供給宅地のみならず、既存住宅地に対する需要も堅調で、その結果、基準地の平均地価上昇率は昨年を1.0ポイント上回る結果となりました。

【商業地】平均変動率：8.5%

- 福岡市の商圏に取り込まれているため、顧客吸引力は弱く、商況は低迷しています。しかし、当町の中心商業地については、その交通利便性の高さからマンション用地への転換等も見込まれ、基準地の地価は4年前から上昇に転じています。この傾向は今後も続くものと予測され、基準地(県)5－1の地価上昇率は昨年来を4.1ポイント上回る結果となりました。なお近年、仲原地区の県道福岡篠栗線沿いにおいて、商業施設の集積が認められることから、当該県道沿いに粕屋(県)5－2を新設しました。

芦屋町

【住宅地】平均変動率：▲0.5%

- 芦屋町の住宅地価格は前年並みに下落が進行中で、依然として下落傾向にあります。背景としては、町内には高等教育機関及び鉄道駅がないことから勤労者世帯からは敬遠される傾向にあります。住宅供給については、町内においては大規模な住宅供給はなく、ミニ開発での住宅地の供給が散見されます。近年は船頭町や中ノ浜町等の町中心部において、従来からの商店街の店舗跡地に区画割された分譲地が供給される例が散見されます。

【商業地】平均変動率：▲2.0%

- 芦屋町の商業地は旧来型の小規模店舗が多く、隣接市町の郊

外型大規模商業施設に客足を取られ、商況は総じて衰退的で閉鎖店舗が散見されます。その結果、商業地価格は前年より下落幅を縮小していますが、依然として下落傾向にあります。なお、町内中心部の商業地でも、店舗跡地が戸建住宅用地として分譲される例が見られます。町内には郊外店舗の進出がほぼ見られなかったが、平成27年8月に山鹿地区ヘドラッグコスモス福岡芦屋店が新規出店しました。なお、芦屋町では商店街の活性化をはかるため、空き店舗への新規出店に対し補助金を支給しています。

水巻町

【住宅地】平均変動率：1.3%

- 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。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す。また、町北部の猪熊、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)、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ある。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、商況の変化は見られません。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いる地点も存し、それにつられて、地価は横這い傾向です。

岡垣町

【住宅地】平均変動率：▲0.4%

- 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。地価調査で設定されている地点には、町中心部から遠く離れた農家集落のポイントがあり、当該ポイントの下落が町全体の平均変動率を引き下げています。

【商業地】平均変動率：0.0%

- 駅前のスーパー(丸和)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：0.9%

- R1年地価調査におきまして住宅地の基準地数は4ポイントとなっています。住宅需要に関しては、松の本地区や遠賀川地区等の町中心部の住宅需要は堅調であり、鬼津地区の新規分譲地についても良好な販売状況が見られ、利便性や住環境が良好な住宅地については戸建住宅を中心に回復傾向が続いています。
- このような状況を反映し、地価動向は前年を上回る上昇率となっています。不動産業者によるミニ分譲や中心部の既存住宅地の分割等が行われており、賃貸からの住み替え需要を背景に係る傾向は本年も継続していると思われます。

【商業地】平均変動率：0.0%

- R1年地価調査におきまして商業地の基準地数は2ポイントとなっています。
- 商業地については、殆ど引き合い等がない状態が続いています。中心部の地価は住宅地を中心に回復傾向も見られますが、商業需要については不透明な状態が続いており、横ばい傾向にあると史料されます。

小竹町

【住宅地】平均変動率：▲1.1%

- 人口減少傾向及び高齢化傾向が顕著で、住宅地の需要は減退しており、住宅地の地価は下落傾向にあり、取引件数も低迷しています。
- 平成27年10月より移住促進を目的とした補助金制度等の取組みが行われていますが成果はあまり表れておらず住宅地需要は弱含みで推移しています。

【商業地】平均変動率：▲1.5%

- 商業地の地価は、依然として下落しています。平成26年の大型スーパーが進出して以降、目立った出店等はありません。直方市、飯塚市等の隣接市町に顧客が流出しています。
- 町内の商況は衰退傾向にあり、商業地の地価は今後も下落傾向が継続するものと史料されます。

鞍手町

【住宅地】平均変動率：▲0.4%

- 鞍手町内の住宅地のポイントは4か所ありますが、町内において居住環境が比較的良好で区画整然とした住宅地の地価は、好調な不動産市場を背景に下げ止まり傾向にあります。
- 町内の旧来からの住宅地で、選好性が低い住宅地は、外部からの参入がなく、僅かながらではありますが、地価の下落傾向は続いています。

【商業地】平均変動率：0.0%

- 町内の商業地は、品揃え豊富で、交通利便性に優れている近隣の大型店舗に顧客を奪われており、衰退傾向は続いています。商業地としての利用を目的とした取引は、殆どないのが現実です。商業地の地価は、背後の住宅地としての需要拡大により格差が縮小し、下げ止まり傾向にあります。

桂川町

【住宅地】平均変動率：▲0.3%

- 前年と同様に桂川駅に比較的近い土居地区などは0%で推移、その他嘉麻市との境に近い吉隈地区等は微減傾向を続けています。桂川駅南域のアクセス道路が供用開始され国道200号と接続し国道西側の地域の交通利便性が向上しています。このため桂川駅南域では全26区画の新規分譲住宅団地が2019年3月より24,000円/㎡～29,000円/㎡と高い価格で売り出されています。また、全39区画の吉隈の旭ヶ丘団地が令和1年6月現在で残り8区画であるなど既存分譲団地についても空き地が少なくなっています。

【商業地】平均変動率：▲0.4%

- 地価調査地点は桂川駅北側至近の個人商店等がある地域ですが、長期的に飯塚市などの大型スーパーへ顧客が流出し空き店舗が目立っています。しかしながら駅南側等での開発等住宅地価格の影響等もあり下落率は▲0.4と微減しています。国道200号ぞいに路線商業地域が形成され、桂川町の商業地としてはこの路線沿いが代表性をもつものと思われますがやはり微減傾向にあると思われます。なお土居地区に令和2年スーパートライアル桂川土居店進出が予定されています。

筑前町

【住宅地】平均変動率：1.2%

- 近年、国道386号、同500号沿線で、バス停や最寄駅へ徒歩圏の地区を中心としてミニ開発中心の住宅分譲が増えています。具体的には、二、朝日、中牟田、松延、篠隈、東小田、下高場、当所、依井、山隈、原地蔵、野町地区などで顕著です。取引価格は、ミニ分譲地などにおいて高い取引も散見されるものの、多くは横ばい乃至微増傾向での取引が殆どです。こうした町内の動きを反映し、変動率も多くは微増傾向で推移しています。ただ、利便性が劣るような住宅地区は横ばい傾向で推移しています。

【商業地】平均変動率：0.0%

- 町内の商業地は、筑紫野市、朝倉市、小郡市など隣接市の大規模店舗等に顧客を奪われ、商況は全体に厳しい状況が続いています。例えば昨年2月、国道386号沿い、朝日地区のイオン系列、ワイドマート筑前朝日店が閉店し、その後更地化しています。他方、今年6月「みなみの里」が道の駅として登録され、来年春には拡張してオープンするという動きも出ています。今回の調査では、周辺住宅地の下げ止まりから反転の動きの影響も受け、商業地については横ばい傾向となっています。

東峰村

【住宅地】平均変動率：▲4.1%

- ここ数年、年1～2%程度の下落傾向が続いていましたが、一昨年の九州北部豪雨の影響を受けて、下落幅は昨年と同程度で推移しています。
- 村内の大部分が山林・原野で宅地が少ないこと、産業基盤が弱いこと、都心への交通アクセスが悪いことなどから急激な人口減少傾向が続いており、また、高齢化率も福岡県下1位であり、住宅需要は非常に少ないです。

最近の地価動向

【商業地】平均変動率：▲4.5%

・ここ数年、年2%程度の下落傾向が続いていましたが、一昨年の九州北部豪雨の影響を受け、下落幅は昨年と同程度で推移しています。

・当村にはスーパー等の中大型店舗はなく、小石原庁舎周辺では国道211号線沿いに小売店舗、窯元等が、宝珠山庁舎周辺では同国道沿いに既存の小規模店舗が存するのみで、村外のスーパー等に頼っています。

大刀洗町

【住宅地】平均変動率：▲0.4%

・住宅地の価格は、国道500号周辺の北部エリアでは、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。

・国道500号及びスーパー等の便民施設の周辺地域ではミニ開発が比較的多く見られます。最近では、ジョイフル背後及び菊池小学校周辺地域について、新規分譲がなされています。

・ミニ開発地では、周辺地域に比べ高い水準での取引が多いものの、それ以外の既存住宅地では、低い水準での取引も散見され、需要は未だ弱い状況にあります。

【商業地】平均変動率：▲0.7%

・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。

・路線商業地域となりうる主要なエリアが狭いこともあり、また、近隣市町への大規模ショッピングセンターの進出等の影響もあり、町内の商業地需要は弱いです。

大木町

【住宅地】平均変動率：▲0.1%

・当町の人口動態は大溝駅及び八丁牟田駅を中心とした西鉄沿線地域において人口の増加傾向が見られ、それから離れるほど人口減少が強まる傾向にあります。

・久留米市を中心に福岡都市圏への通勤・通学者による住宅地需要も認められ、駅や店舗等への接近性に優る地点は、隣接市等の相対的価格水準から値頃感もあって上昇基調で推移しています。駅や中心部から離れた農地等が多く混在する地域の地点は引き続き下落傾向にあり、地価の2極化が見られます。

【商業地】平均変動率：▲1.0%

・周辺市における広域的な商圏を有する大規模商業施設の outlet により、商圏が小さい小規模小売店舗を中心とする当町の商業地の収益性は低下し苦戦しています。これを反映し地価は依然として調整局面にあり若干の下落傾向を示しています。なお、主要地方道久留米柳川線沿いの商業地は、拡幅工事も順調に進んでおり、建物の建て替えや新たな沿道サービス店舗の進出も見られる等、取引もある程度見られる状況にあります。

広川町

【住宅地】平均変動率：▲0.2%

・広川町における住宅地域の価格に影響を及ぼす価格形成要因については昨年と特段の変化は見受けられません。住宅地の地価については、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すが下落幅は縮小傾向で推移しています。

【商業地】平均変動率：▲1.1%

・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の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。

香春町

【住宅地】平均変動率：▲1.1%

・町内の住宅地の基準地は4地点で、全地点ともに下落しましたが、平均変動率をみると、前年と比較して下落がわずかに縮小しました。

・町が平成22年から宅地分譲している「香陽台」については、全52区画中51区画が分譲済みで残り1区画となっています。

・人口減少と高齢化の進行が続いており、また、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、価格の下落傾向が継続しています。

【商業地】平均変動率：▲2.1%

・町内の商業地の基準地は1地点で、前年と同程度の下落率となりました。

・当該基準地に隣接するスーパーマーケットが平成28年に閉店したこと等もあり、既成の商業地は衰退が続いています。

・商業地の経営環境は、人口減少に伴う顧客の減少、地域経済や個人消費の低迷、町外の大規模商業施設への流出等を受け、引き続き厳しい状態が続いています。

添田町

【住宅地】平均変動率：▲1.9%

・添田町の最近の住宅地の価格動向については、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、市場の需要は減退基調にあると思われ、取引は低調です。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るものと判断されます。こうした状況から、同町では空家が増加しているものと推察されます。

【商業地】平均変動率：▲4.1%

・添田町の商業地域では、人口の減少や他地区の大規模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が相俟って、商況は膠着状況にあるようです。こうした景況の下、同町の商業地の市場性は減退しており、価格水準は、下落傾向で推移しているものと考察されます。将来的には商業地の価格水準は、住宅地の水準に同化していくであろうと予測されます。

糸田町

【住宅地】平均変動率：▲0.6%

・需要の中心は地域選好性をもつ個人ですが、町の人口減少・高齢化が進行し、居住専用住宅の建築着工戸数は23件(H30年)

となっています。

・町が分譲している大熊団地の売れ行きは平成10年の販売開始より68区画中5区画が依然残っています(H31.3.1)。

・地価は今後も引き続き弱含みで推移していくものと思われます。

【商業地】平均変動率：▲1.8%

・町の中心市街地付近にみられる店舗は低層の小規模店舗が主流であり、隣接する田川市や飯塚市の大型商業施設への顧客流出等により、商業地の需要は弱含み傾向にあります。

・平成25年に開業したスーパー川食は比較的好況とみられますが、商業地全体としては今後も引き続き下落傾向で推移していくものと思われます。

川崎町

【住宅地】平均変動率：▲0.8%

・依然として人口減少、高齢化が進んでいまして、住宅地価格は下落傾向で推移しています。住宅地の基準地は3地点ありまして、下落率は昨年と同じです。建築着工戸数は概ね横ばいであり、まとまった規模の住宅開発等は見られません。また、土地の取引件数については、ここ3年で減少傾向にあります。世帯数に占める町営住宅等公営住宅戸数の割合も高く、空き家も多い状況にあります。住宅地の需要は極めて弱く、取引は相続不動産関連などで、少ない状況です。

【商業地】平均変動率：▲0.5%

・豊前川崎駅前などの古くからの既成商業地域は衰退し、町の中心商業地は田原交差点を中心とした「主要地方道添田赤池線」沿いに移行しています。当該路線沿いには、ロードサイド型店舗が進出し、商圏は町内及び添田町、大任町、田川市の南部を含んでいます。商業地の経営環境は、人口減少、背後人口の減少に伴う顧客の減少、売上高の減少等厳しい状況にあります。地価は微減傾向で、衰退が著しい既成商業地は買い手がなく底値探しの模様が続くものと予測します。

大任町

【住宅地】平均変動率：▲1.7%

・住宅地4地点の平均変動率は▲1.7%と平成11年以来、長期にわたる下落が続いています。人口は、これまで減少傾向で推移していましたが、直近1年では＋54人と増加に転じています。町外者用の町営住宅32世帯の入居を初めとして、町による各種政策の効果が表れたものと思われます。しかしながら、地価に及ぼす影響は今のところほとんど見られない状況で、市場での取引は依然として低調で需給ともに少なく、今後も地価は下落傾向で推移するものと思われます。

【商業地】平均変動率：▲1.6%

・田川市との町境にあるスーパーと道の駅が主要商業施設で、他は県道沿いに近隣型の店舗が点在する程度で、商業地としての地域が構成されるに至っていません。道の駅では、2010年10月のオープン以来、本年5月に来場者が1000万人を突破、道の駅が町の経済の柱となっており、それ以外の商業・サービス業では目立った動きがなく低迷しています。商業地としてのまとまった地

域がないため、商業地の取引は殆ど見当たらず、はば住宅地の価格水準と同等の水準にて、今後も地価は下落傾向で推移するものと思われます。

赤村

【住宅地】平均変動率：▲1.6%

・村内及び周辺市町において特に目立った新規供給はなく、少子高齢化の進展等の影響もあり、需要は低調で地価は依然下落傾向であります。これに対し、空き家バンクや無料で宿泊できる移住促進体験住宅も整備し、移住促進にも力を入れています。

【商業地】平均変動率：▲1.8%

・村内の商業施設としては、県道沿いに「赤村特産物センター」「スーパーふちの」等が存するが、買い回り品は田川市とその隣接市町の大型小売店舗等に流出しており、当村における新規店舗需要は乏しく、地価は依然として下落傾向にあります。

福智町

【住宅地】平均変動率：▲0.2%

・人口減少・少子高齢化の進展等の影響で需要は低調な状況が続いています。町内及び周辺市町において特に目立った新規供給はありませんが、長年にわたる地価下落の結果需給のバランスが均衡に向かい、住宅地の地価は下げ止まる傾向もあり、横這い程度の地域も散見されます。

【商業地】平均変動率：▲1.1%

・高級品や買い回り品は直方・飯塚地域等の大型店に流出が続いています。当町における新規店舗需要は弱く、消費の低迷等により地価は依然として下落傾向にあります。しかしながら、景気回復の影響は見られ、下落幅はやや縮小傾向にあります。

苅田町

【住宅地】平均変動率：0.3%

・調査地点7地点中、対前年比上昇は5地点で、下落は2地点という結果となりましたが、模様眺め・様子見の様相を強めている近年の動向を映じて、総じて見れば上昇幅・下落幅ともに小さいものとなっています。

・自動車関連を中心とした堅調な企業業績等を反映した住宅地需要の高まりに加え、苅田町の北九州・行橋方面への交通アクセスの利便性等が好感され、概ね横ばい圏内での安定的な推移が続いていますが、郊外部においては依然として弱含んでいます。

・取引事例を見る限り、極端な低値取引は少なくなっていることから、地価安定化の基調は、二極化を伴いつつも堅持されていることが伺えます。

【商業地】平均変動率：0.1%

・地価下落傾向が続き商業地の地価が背後住宅地の地価水準に接近してきたこと等もあって、近年、下落率の縮小傾向が強まっていましたが、ここにきて下げ止まりの傾向も認められます。また、僅かながらも上昇に転じる地域も一部で見られる等、総じて見れば、概ね横ばい圏内で推移しています。

・地元不動産関係者への取材結果からも「良い話は聞かないが、

最近の地価動向

悪い話も聞かない」という声が多く聞かれました。特段、大きな動き等は認められないものの、地価安定化の基調が本格化しつつあるようです。

みやこ町

【住宅地】平均変動率：▲1.7%

- 住宅地の基準地は8地点すべてにおいて下落傾向が続いています。
- 勝山地区など住環境や利便性に優る地域では、相応の取引も見られるものの、人口減少や高齢化が進む中、主たる需要者は町内の居住者または地縁者に限られ、住替え需要が中心であることから、全体として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：▲0.8%

- 商業地の基準地2地点とも、前年同様に下落傾向が続いています。
- 交通量の多い国道や県道沿いでは小規模なテナント出店が見られるものの、隣接する行橋市の商業施設への顧客流出が顕著であり、小売店舗を中心とする地元商業地域の需要は減退しています。東九州自動車道の開通による交流人口拡大や伊良原ダム completionによる観光振興が期待されますが、地価への影響は見られません。

吉富町

【住宅地】平均変動率：▲0.6%

- 町域が狭い吉富町は、不動産取引が少なく、取引価格は弱含み基調で推移しており、高齢化社会に起因する空家が増えつつあります。町南部にミニ開発による新規分譲が散見され、低金利、長期下落による値頃感等により、住宅地需要の回復感は見られるものの、マイナス基調に歯止めをかける要因に乏しく、小幅な下落率で推移しています。また、街路条件、利便性等が劣る地域は、選好性が劣り、マイナス基調が続いています。

【商業地】平均変動率：▲0.5%

- 隣接する大分県中津市の大型商業施設（イオンモール三光、ゆめタウン中津等）への顧客流出等により商業系利用目的の需要は少なく、取引価格は弱含み基調で推移しています。地価は、背後住宅地との価格差が縮まり、小幅な下落率で推移しています。

上毛町

【住宅地】平均変動率：▲0.7%

- 生産年齢人口の減少、高齢化進行等を反映し、地価は引き続き下落傾向で推移しています。
- 高齢化社会に起因する空家が近年、増加傾向にあります。

【商業地】平均変動率：▲1.5%

- 当町の商業地は、住宅も混在し、核となる商業施設もないため、繁華性が劣り、商業系利用の需要は減退傾向にあります。価格水準が低位にあり、下落基調の中、変動率は小さく推移しています。

築上町

【住宅地】平均変動率：▲1.5%

- 築上町の住宅地の地価動向については、取引事例は総じて少なく低調であり、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、継続的な人口の減少、高齢化率が高いという状況を受け、近年の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ない状況です。かかるなか、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】平均変動率：▲1.2%

- 当町の商業地域は、継続的な顧客減少、他地区への大型商業施設等への流出、人口の減少等の影響等により繁華性に乏しく商況は依然として厳しい状況にあります。商業施設の新設は無く、店舗の閉鎖もあり、商況は厳しいと言えます。かかるなか、同町の商業地の需要は引き続き低迷しており、取引は低調であり、取引も少ない状況にあります。地価動向については、住宅地同様、引き続き下落傾向が継続するものと思料されます。



そうだ！
不動産鑑定士に
聞いてみよう

平成の地価はどうだったの？ part.1

「平成」の30年間、地価にはどんなことが起こったのでしょうか。このコーナーでは、2号にわたって平成の地価について振り返ります。最初は、平成初期のバブル真っ盛りからその後の「失われた20年」について、当協会が誇る鑑定士が解説いたします。

1. バブル期

バブル経済で 福岡の地価にはどんなことが起こったの？

バブル期の博多駅、天神地区の地価の状況

福岡市の二大商業核を形成している博多駅・天神地区の地価に不動産バブルの状況が顕著に表れるのは昭和58年あたりからで、この年従来1桁台にとどまっていた地価上昇率が2桁台半ばを超える変動率を示して地価の変調が明らかになりました。

これを契機に年々変動幅は大きくなって、バブルがピークに達した昭和60年から62年には、天神の明治通り沿いの一等地で年率35%強、博多駅の駅前通り沿いで42%強の上昇を示す調査結果が出たほか、博多駅前3丁目の裏通り筋では驚くなかれ一年で倍以上の地価となる130%弱の上昇を示しました。さらに天神地区でも西通り沿いは倍増に近い85%強を示すなどの狂乱ぶりでした。見かねた政府はこの地価狂乱に対して沈静化を図るべ

く、国土利用計画法による地価監視区域制度の導入、不動産の短期譲渡所得に重い課税を課すなどの施策を講じたため、その後極端な上昇は抑えられますが、それでも20%程度の上昇は続いていました。そして最終的には平成2年3月27日に当時の大蔵省が実施した不動産業向け融資の総量規制となる劇薬が効いて平成3年以降バブルは完全にはじけてしまいました。

私たち不動産鑑定士は、今から25年から35年前のこの歴史的な出来事を踏まえて、正確な地価の状況の把握に努めることが国の適切な経済政策の立案に重要な役割を果たすものであることを十分認識したうえで、その使命を果たすべきであるという私見を述べて締めくくります。

【解説者】

不動産鑑定士 副田 英美



2. バブル崩壊

バブル崩壊で 地価にはどんなことが起こったの？

バブル崩壊とその後の地価動向

バブル崩壊とは、平成2年に行われた総量規制(土地関連融資の抑制)と公定歩合引き上げにより始まった、急激な景気後退のことです。加熱した資産価格、特に地価と株価の高騰を抑えるために行われた金融引き締め政策が、予想をはるかに超えた景気後退を招き、それ以降、「失われた20年」といわれる景気後退局面が続きました。バブル崩壊により、地価と株価は大幅な下落を示しましたが、それが「資産デフレ」となり、長い間景気回復を妨げることになりました。

それまで、我が国の地価は、決して下落することがないといわれ、一貫して上昇してきました。いわゆる「土地神話」です。地価上昇が続く中で、国民に良好な住宅を提供するためには、急激な地価上昇は抑制すべきと考えられていました。そのため、土地取引価格の規制(国土利用計画法、昭和49年施行)等の土地政策がとられてきました。そのような中で起きたバブル経済による地価の高騰は、国民の間に経済格差をもたらし、新しく住宅が買うことができない等の様々な弊害が生じていると考えられました。そのため、実体を伴わないバブル経済を潰して、正常化しなければならないという共通認識が生まれ、そのことが、政府の金融政策転換の背景になったといえます。それが、想定以上の劇薬となり、以後景気後退局面が長い間続きました。

バブル崩壊後の地価動向について寄稿することになり、当時の記憶をたどって見たところ、筆者が平成12年に鑑定会報に寄稿したレポートを見つけたので、そこから主要なところを抜き出してみました。下表は、福岡県地価調査結果を基にしたもので、昭和58年を100とした累積変動率の表から抜粋したものです。昭和58年を起点としているのは、それまでバブル経済の影響を受けていないからです。昭和62年は公定歩合が2.5%に引き下げられた年で、いわば本格的バブルの始まりとでもいえる年です。

右の表で見ると、福岡市の動向が特徴的です。平成3～4年がピークになりますが、北九州市の住宅地が、バブル崩壊後もしばらく下落していないのは、バブルの影響が小さかったためと考えられます。福岡市の商業地は極端で、平成3年に2.5倍になり、平成12年には、その約3分の1まで下落し、バブル前の水準に戻りました。福岡県全体の平均で見てもバブル前の水準に戻っていますの

で、商業地に関しては、約10年後にしてバブルの清算が終わったといえます。なお、これ以降も、福岡市では平成17年頃まで、北九州市では平成28年頃まで、福岡県全体でも平成27年頃まで下落が続いていますが、これは、その後の景気低迷等による需要の減退と変化によるものといえます。

バブル崩壊後の地価下落で起きた現象の一つを紹介します。不動産の取引においては、本来なら地価公示・地価調査価格が取引価格の指標になるものといえますが、年間に20%ぐらいい下落するところがあったので、地価公示・地価調査価格の80%で評価されている国税局の相続税路線価の方が実勢に近くなり、路線価で取引されることが多くみられました。

ここ数年続いている都市部を中心とした地価高騰については、バブルだという見方もありますが、現在の地価高騰がどのように終息するのか、バブル当時とは経済の状況が異なるので予測が難しいようです。どうなることでしょう。

最後に、バブル期を振り返ってみますと、当時は、地価上昇は悪いことだといわれ、抑制すべきとされていました。それが今では、我が国経済にとっては良いことだと歓迎されているようです。

【地価調査基準地価格累積変動率、住宅地】

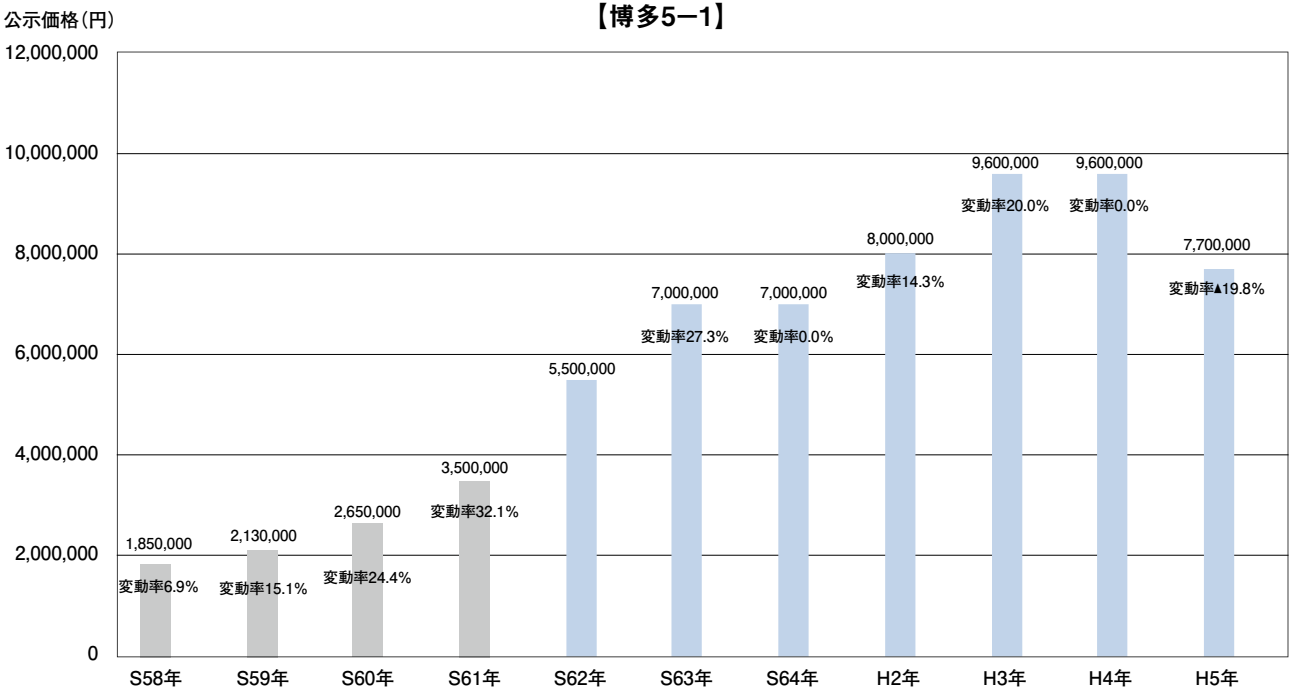
	昭和58年	昭和62年	平成3年	平成4年	平成8年	平成12年
福岡県	100	106.1	126.6	128.4	128.3	126.1
北九州市	100	106.8	117.7	120.7	122.1	122.2
福岡市	100	110.2	177.5	176.1	159.9	147.2

【地価調査基準地価格累積変動率、商業地】

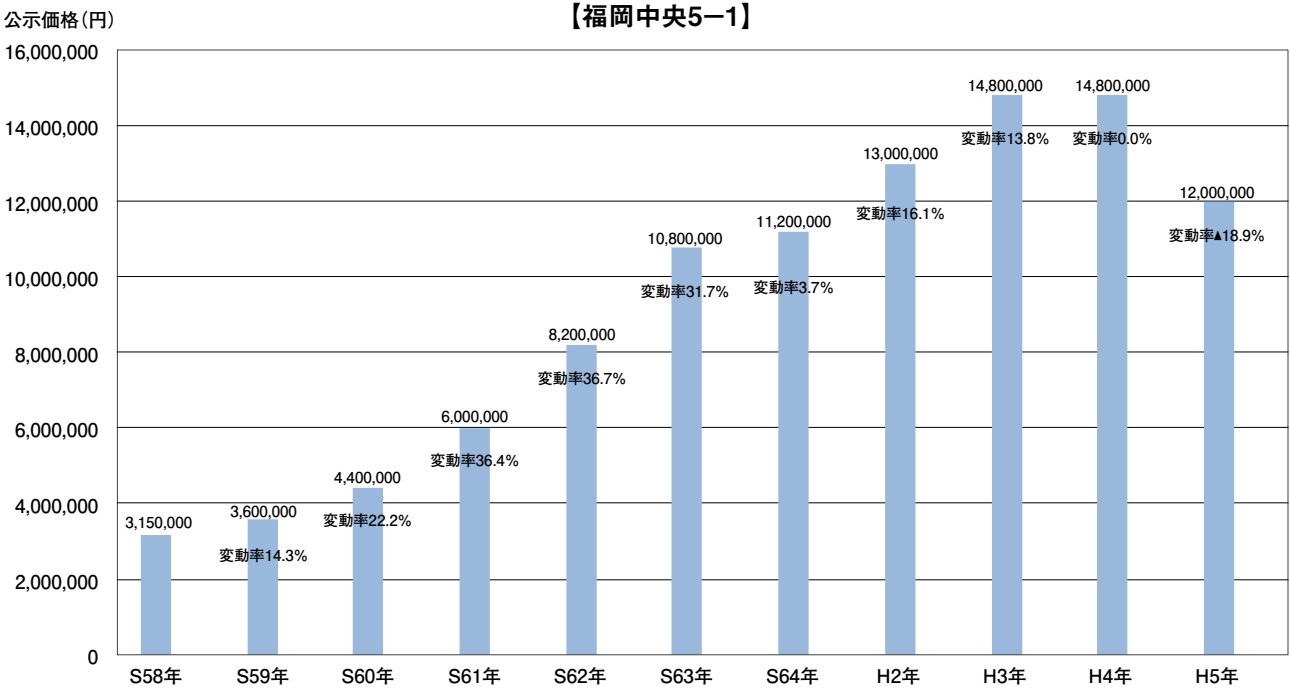
	昭和58年	昭和62年	平成3年	平成4年	平成8年	平成12年
福岡県	100	115.5	145.6	146.5	123.1	101.5
北九州市	100	108.6	136.4	142.3	128.4	107.3
福岡市	100	156.7	253.3	241.9	139.3	90.3

【解説者】

(株) 九銀不動産鑑定所
不動産鑑定士 内田 信行



※ S58～61年は博多駅前2-2-1、S62年からは博多駅前3-26-29



https://www.town.kanda.lg.jp



勇壮華麗な岩山が勢揃いする苅田山笠

苅田町は九州の北東部、北九州市と行橋市の間に位置する人口約3万7千人、面積約49km²の町です。

東は周防灘に面し、国際貿易港・苅田港と臨海工業地帯が広がっています。そこでは自動車やセメント関連企業をはじめとする日本有数の企業が操業しています。また、苅田港沖には、24時間運用の海上空港・北九州空港があり、苅田港、東九州自動車道苅田北九州空港インターチェンジとあわせて、陸・海・空の交通ネットワークが充実しています。

一方、西はカルスト台地・平尾台に連なる山々とともに、国指定天然記念物青龍窟や広谷湿原など豊かな自然が

あります。

市街地には、三角縁神獣鏡を出土した国指定史跡の石塚山古墳や御所山古墳をはじめ、多くの遺跡が点在しています。

また、伝統ある祭りも盛んで、春には修験道の祭り等覚寺の松会、秋には勇壮華麗な山車が集う苅田山笠が行われ、多くの人でにぎわいます。

苅田町では、交通ネットワークを活かした産業の発展を基軸としながら、先人から受け継いだ貴重な歴史、伝統文化、自然を継承し、誰もが安心して心豊かに暮らせるまちづくりを進めています。

苅田町の遺跡

いしづかやま こふん
石塚山古墳(国指定史跡)



古墳時代前期に造られた前方後円墳で、この時代に造られた古墳の中では九州最古・最大級です。墳丘の全長は約130mで、後円部の竪穴式石室からは、邪馬台国伝説にまつわる三角縁神獣鏡や土器などが多数出土しています。

ごしよやま こふん
御所山古墳(国指定史跡)



古墳時代中期に造られた前方後円墳で、この時代に造られた北部九州の古墳の中でも最大級です。墳丘の全長は119mで、墳丘のくびれ部に造出しを備え、その周囲には周濠がめぐり、前方部北側に陪塚も確認されています。

苅田町の祭り



かん だ やまかさ
苅田山笠(県指定無形民俗文化財)

宇原神社神幸祭は「苅田山笠」の名で親しまれており、五百年以上の歴史があります。

苅田山笠は鉦卸しから始まり、連歌奉納祭、灯山、汐かきなどが、約2週間にわたって行われます。この一連の行事の中で、山車は提灯が輝く灯山(写真右)、赤色の幟を立てた幟山、そして岩山へと変化します。

祭り最終日となる10月の第1日曜日には、鉦や太鼓が鳴り響く中、勇壮華麗な岩山14基がまちを練り歩き、役場前に集合してクライマックスを迎えます。

とかくじ まつえ
等覚寺の松会(国指定重要無形民俗文化財)

山伏の修験の場として栄えた等覚寺地区に、千年以上も前から伝わる修験道の祭りで、毎年4月の第3日曜日に白山多賀神社で開催されます。

祭りは神輿行列が神社の松庭に入り、「獅子舞」、「鬼会」、「田行事」(写真下)、「刀行事」などの順に行われます。クライマックスを飾る約11mの松柱の上で行われる「幣切り」(写真左)は、全国でもここにしか残っていない貴重なものです。



苅田町の自然

せいりゅうくつ
青龍窟(国指定天然記念物)

青龍窟は全長1785m以上、高度差が65mある平尾台最大規模の鍾乳洞で、ナウマンゾウやオオツノシカなどの化石が発見されています。洞口ホールは、等覚寺の奥の院として現在も「等覚寺の松会」に関する行事が行われています。



苅田町の特産品



まつえつけ まつえ
松会漬・松会みそ

等覚寺地区では修験道の流れを汲む漬物、みそづくりの技術が伝えられています。漬物、みそともに手間を惜しまないこだわりの味となっています。



旧志免鉱業所竪坑櫓

平成31年4月 町制施行80周年を迎えました！

志免町は福岡県の西部、福岡都市圏のほぼ中心に位置し、福岡市や福岡空港に隣接しています。総面積は8.69km²で南北に細長く、県内で3番目に小さな町です。

昭和39年に炭鉱が閉山して以降、福岡市のベッドタウンとして発展しています。人口も増え続け、全国の町村の中でも高い人口密度を誇っています。

さらに、志免町は平成31年4月に町制施行80周年を迎えました。この機を新たな時代の幕開けと捉え、誰もが輝く住みよいまちづくりにより一層励んでいます。

志免町のランドマーク「旧志免鉱業所竪坑櫓」

旧志免鉱業所竪坑櫓は、高さ47.6mの鉄筋コンクリート構造物です。昭和18年に完成し、石炭や労働者を運ぶ「ケージ」という籠の昇降に使われていました。櫓と巻き上げ機が一体となったワインディングタワー式の櫓で、この形式のものは世界で3例しか現存していません。平成21年12月に国の重要文化財に指定されました。

※現在、保存修理工事中（令和2年10月までの予定）



町制80周年を記念して誕生した公式キャラクター「シメッチャ」。「志免」の地名が、宇美八幡宮のしめ縄が張られた土地に由来する説があることから、しめ飾りの角を持っています。頭と体には志免（SHIME）のSとMの模様も！



総合福祉施設「シーメイト」

総合福祉施設のシーメイトは、大浴場のある入浴施設やレストランの他に、ナイター設備完備のグラウンドやカラフルな遊具などがあり、子どもから高齢者まで幅広い世代の人に利用されています。敷地内にはウォーキングロードや健康器具を備えたポケットパークも設置しており、健康と福祉を考えた情報の発信基地となっています。

今年11月16日（土）には、なかよしパーク入口に町のシルバー人材センターが運営する「たてこう房 レガロ」がオープンします。大人気の焼き芋をはじめ自慢のピザやコーヒーの販売を行います。



シーメイト外観

ともにもそうプロジェクト

中の坪公園のメタセコイアの木は、石炭の原木の一種で、炭鉱のまちとして発展した志免町のシンボルツリーです。「ともにもそうプロジェクト」は、皆さんとともに「希望の光」をともし未来へつなげたいと願い、毎年メタセコイアの木にイルミネーションを点灯しています。

冬の夜空に光り輝くメタセコイアのツリーと一緒に、インスタ映えな写真を撮影してみませんか？今年度の点灯は、11月3日（日）～令和2年2月14日（金）の17時～23時（11月3日は18時～）です。

「ともにもサポーター」募集中！

イルミネーションの設置費用など、支援金として寄付してくださる「ともにもサポーター」を募集しています。志免町おうえん寄附金ページの各ポータルサイトにアクセスし、寄附金の使い道から「ともにもそうプロジェクト」を選んでお申し込みください。皆さんのご支援ご協力をお願いします。

志免町おうえん
寄附金ページは
こちら



なかよしパーク



ウォーキングロード



ポケットパーク

新規入会者の紹介



(株)旭鑑定補償

不動産鑑定士

田中 卓

この度、福岡県不動産鑑定士協会に入会させていただきました田中卓と申します。出身は新潟で、今まで九州を訪れたことはありませんでしたが、縁あって株式会社旭鑑定補償で働くこととなりました。福岡に来て今年で4年目になります。住み始めた当初は周りの人が使う博多弁が新鮮でしたが、現在はあまり違和感なく自分のなかに入ってくるようになりました。また、豚骨ラーメンに紅ショウガを入れたり、コシのないうどんや甘い醤油等、いままで住んでいた地域との食文化の違いに戸惑っていましたが、社内の先輩や福岡でできた知人においしいお店を教えていただき、ひととおりは福岡の食文化を味わえたと思っています。そのほか、福岡に来てテニスを始めるようになりましたが、かなりハマってしまい、生活の上で欠かせないものになっています。仕事面では、平成28年に実務修習を開始し、指導鑑定士である納富先生のご指導の下、実務修習を終えて今年不動産鑑定士として登録いたしました。まだまだ未熟ですが、福岡県不動産鑑定士協会の一員として、不動産鑑定評価等を通じて福岡の発展に少しでも貢献できるように、日々精進して参りたいと思います。皆様、ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。



(株)旭鑑定補償

不動産鑑定士

飯塚 義章

令和元年7月22日付で、福岡県不動産鑑定士協会に入会させていただくことになりました、飯塚義章と申します。

東京都出身で、この度縁あって福岡市に移り住み、株式会社旭鑑定補償に勤め始めて今に至ります。

不動産鑑定士への道は、大学卒業後入社した信用金庫で不動産鑑定士の存在に触れたことから始まりました。信用金庫を退職して1年半の勉強ののち平成13年に旧試験制度の不動産鑑定士二次試験に合格し、鑑定業界への一歩を歩み始めました。その後、途中4年ほど寄り道をしましたが、現行制度の実務修習(第2回)を経て、平成21年4月に不動産鑑定士に登録いたしました。また、平成25年には補償業務管理士(土地評価部門)に登録いたしました。この不動産鑑定士時代は、道路用地買収案件、訴訟案件、相続案件、担保案件、証券化案件、再開発案件など、民間評価と公的評価に携わってまいりました。

これからも、何事も学ぶ姿勢や社会に貢献する意識を忘れず、諸先輩、同僚、同業・異業種の専門家、お客様などとのコミュニケーションを大切に、一層精進してまいりたいと思っています。どうぞ宜しくお願い申し上げます。



大和不動産鑑定(株) 九州支社 鑑定部

不動産鑑定士

上銘 隆佑

2019年4月に不動産鑑定士登録を致しました、上銘と申します。大和不動産鑑定株式会社 九州支社にてお世話になっております。鑑定士1年目ではありますが、専門職業家としての重責を感じながら日々業務に取り組んでいます。

出身は、梨で有名な千葉県の船橋市です。本年5月に福岡に転勤してきたばかりで、転勤が決まった時は、期待半分、不安半分といった気持ちでした。福岡には、食べ物が美味しくて住みやすいというイメージと同時に、某博多大好き芸人さんのような地元愛が強いイメージがあったからです。ですが、諸先輩方に挨拶させて頂く度に、励ましや応援の言葉を頂くことが多く、感謝の気持ちで一杯です。いつも有難うございます。

休日は、まずは美味しい物を食べようと、ラーメンや水炊きなどのお店に足を運んでいます。最近、自宅からほど近い長浜エリアのラーメン制覇に挑戦中です。また、少し離れていたゴルフを再開したいと思っていますので、来年辺りからゴルフコンペなどにもお邪魔させて頂きたいと思います。

最後に、鑑定士1年目の若輩者ではございますが、専門職業家としての自己研鑽に励みつつ、微力ながら協会や業界に貢献できるよう努めていく所存ですので、ご指導ご鞭撻の程どうぞ宜しくお願い致します。



大和不動産鑑定(株) 九州支社

不動産鑑定士

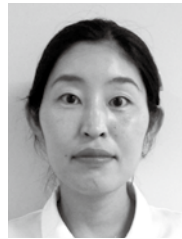
田中 翔太

皆様はじめまして。この度、福岡県不動産鑑定士協会に入会させていただきました大和不動産鑑定株式会社の田中翔太と申します。

2016年に現在の会社に入社後、2018年1月に転勤で福岡に来て、今年の4月に不動産鑑定士登録をすることができました。出身地は、東京で24年間住んでいました。転勤以前に九州に来たことがなく、転勤が決まった時は少し不安でしたが、実際に来てみると、親切な人が多く、食べ物がおいしく、交通の便が良くとても住みやすいということを実感しています。また、趣味が野球観戦ということもあり、年に数回はヤフオクドームで野球観戦を楽しんでいます。私は、ヤクルトスワローズのファンですが福岡の街がホークス一色に染まっている様に見えて、羨ましく思います。最近、運動不足解消のためにゴルフも始め、休日は練習場に通っています。

現在は、案件によっては、福岡のみならず九州の各県や山口県に行くこともあり、東京では経験できないような類型にも挑戦させていただいています。

最後になりますが、まだ登録1年目で実務や協会活動等の場面でご指導、ご鞭撻いただくこともあるかと思いますが、福岡県不動産鑑定士協会の一員として努力いたしますので今後ともよろしくお願いいたします。



(株)谷澤総合鑑定所 九州支社

不動産鑑定士

俵谷 史

この度、福岡県不動産鑑定士協会に入会させて頂きました俵谷史と申します。出身は熊本県です。約6年前に主人の転勤を契機に福岡県に越して来た後、短答式試験、論文試験、実務修習を経て現在に至ります。

6年前には3歳だった子供も今ではだいぶ大きくなり、過去を振り返ると涙が出そうになることもあります。会社の先輩方のご指導・ご配慮を賜り、なんとかここまでたどり着くことが出来ております。

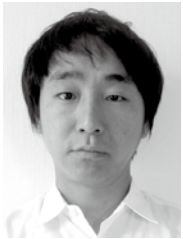
繁忙期に、一人では解決できない疑問をぶつけてご迷惑をおかけすることも多々あり、先輩方には感謝に堪えません。今年の春に鑑定士登録はできましたが、未だ未熟者でございますので、今後は成熟した鑑定士を目指して日々精進して参りたいと思っています。

趣味については、今年は子供が毎日ラジオ観戦するホークス戦を横で聴くうちに、にわかホークスファンになってしまいました。このほか、犬の散歩するのが好きですが、飼い犬が老犬となり、たまに犬がぎっくり腰になって悶絶しているのが心配です。

ご縁があって住んでいる福岡で、若輩者の自分がどれだけ貢献できるか分かりませんが、できることから少しずつ頑張りたいと思いますので、皆様ご指導ご鞭撻の程、どうぞ宜しくお願い申し上げます。



新規入会者の紹介



(株)谷澤総合鑑定所
九州支社

不動産鑑定士

中野 貢一

皆様、はじめまして。この度、福岡県不動産鑑定士協会に入会させていただきました、谷澤総合鑑定所九州支社所属の中野貢一と申します。

広島県呉市の出身で、大学入学に伴い東京に上京しました。合格後、東京の個人事務所での実務修習を経て平成23年4月に不動産鑑定士登録を行い、平成25年4月に谷澤総合鑑定所東京本社へ入社し、本年の4月より晴れて九州支社配属となりました。

福岡県は、食事がおいしく、街もコンパクトで非常に便利が良いと聞いておりましたが、まさにその通りで、非常に暮らしやすい街だと思います。現在、職場までJR筑肥線(地下鉄空港線)を利用しておりますが、通勤混雑も少なく、車窓からの山々や博多湾の景色も素晴らしく、通勤ストレスは皆無となりました。

最後に、本年は福岡県協会社団法人化25周年ということで、先日開催されましたシンポジウムに私も参加させて頂きました。600人を超える一般のご参列者がいらしたとの事で、大盛況に終わり、日ごろの福岡県の先生方の活動の賜物と感じ入っております。福岡に関して地縁はなく、未だ地名等を聞いてもピンとこない、鑑定士としてあるまじき状況ではございますが、一日でも早く皆様方に追いつけるよう、研鑽していく所存でございます。諸先輩方には、ご迷惑をおかけする事も多々あるかと存じますが、ご指導・ご鞭撻のほど、よろしくお願い申し上げます。

開業挨拶



よりそい不動産鑑定(株)

不動産鑑定士

扇 幸一郎

平成31年4月22日、福岡市中央区大名2丁目に、「よりそい不動産鑑定(株)」を開業致しました扇 幸一郎と申します。

大学卒業後の平成元年に大和不動産鑑定(株)に入社し、大阪本社をはじめ、奈良支社、東京本社などに勤務。48歳の時に九州支社長として福岡に赴任し、その後、九州鑑定本部長を務めておりましたが、今年1月に退職の意思を伝え、独立開業に動き出しました。

私は、安定よりも常にチャレンジする性格で、人生の節目を感じ急に閃きました。

“平成も終わり。親父の故郷である福岡で骨を埋めたい(笑)。”

社名の「よりそい」には、企業理念でもある「不動産にかかわる顧客の最適な判断によりそう」とともに、「不動産の知識や情報を提供して地域経済、ひいては、日本経済に貢献し

たい」という思いを込めました。

社名ロゴや事務所も全体に「風水」を取り入れる趣味にもこだわっております。

業務内容は個人、法人、自治体と対象を広くし、30年以上の経験がある不動産鑑定業界の知識をいかし、ほかの士業とも連携しながら不動産鑑定士の枠を超えて、不動産に関わる問題や相続対策等も手掛けていきたいと思っています。

特に「これからは心の時代でもある」と考えております。依頼者の心に寄り添う、新しい不動産鑑定士像を作り上げていきたいと思っています。何卒よろしくお願い致します。

また、私を温かく育てて頂きました大和不動産鑑定(株)の皆様には、この場をお借りして感謝申し上げます。ありがとうございました。

会員名簿

令和元年10月31日時点
[希望者のみを掲載しています]

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
浅川 博範	くろめ不動産鑑定(株)	830-0017 久留米市日吉町 1-1-902 アーバンパレス久留米センターステージ	0942-32-4337
麻生 敏雄	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001 福岡市中央区天神 4-2-20 天神幸ビル 3F	092-712-9112
綾部 圭太	綾部不動産鑑定(株)	812-0013 福岡市博多区博多駅東 1-12-5 博多大島ビル 905	092-292-6461
荒川 保昇	(株)環境評価コンサルタント	810-0001 福岡市中央区天神 4-5-10 チサンマンション第2天神 311	092-761-7617
荒牧 恭一	(株)立地研	810-0041 福岡市中央区大名 1-9-14 シティマンション大名 605	092-725-2063
安東 清美	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013 福岡市博多区博多駅東 2-6-1 九勸筑紫通ビル 3F	092-441-5522
飯塚 義章	(株)旭鑑定補償	810-0012 福岡市中央区白金 2-11-9CR 福岡ビル 5F	092-534-1800
池田 昌修	中央総合鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名 2-4-30 西鉄赤坂ビル 7F	092-714-5715
石井 修	石井不動産鑑定士事務所	810-0073 福岡市中央区舞鶴 2-1-21	092-741-5006
石田美紀子	新日本総合鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名 2-10-2 シャンボール大名 B-201	092-741-0855
出雲 重成	出雲不動産鑑定士事務所(有)	812-0011 福岡市博多区博多駅前 2-19-17-506	092-432-1380
一村 貴	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神 1-12-7 福岡ダイヤモンドビル 9F	092-781-6073
井手 江美	つくしのくに鑑定(株)	811-3219 福津市西福岡 3-12-11	0940-72-5100
井上 慶一	(株)さくらビジネスパートナーズ	810-0041 福岡市中央区大名 2-4-22 新日本ビル 5F	092-737-8500
井上 真輔	(株)みずほ不動産鑑定所	810-0073 福岡市中央区舞鶴 3-2-4 福岡舞鶴ビル 6F	092-738-6105
岩城 雅俊	平和総合コンサルタント(株)	839-0862 久留米市野中町 914	0942-39-3311
岩隈 良弘	プラス不動産鑑定(有)	810-0041 福岡市中央区大名 2-2-41 サンライフ大名 205	092-713-2272
岩崎 圭亮	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		802-0077 北九州市小倉北区馬借 1-1-17-701 KOKURA TOWER 7F	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)EMIコンサルタント	818-0121 太宰府市青山 3-20-12	090-1512-8296
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)久栄総合コンサルタント	830-0061 久留米市津福今町 349-18 久栄ビル	0942-39-7826

会 員 名	勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
大川弘太郎	大川不動産鑑定事務所	802-0001	北九州市小倉北区浅野 1-1-1 JR 小倉駅ビル 8 階	093-511-5588
扇 幸一郎	よりそい不動産鑑定(株)	810-0041	福岡市中央区大名 2-4-38-209	092-753-9680
大楠由美子	(株)九銀不動産鑑定所	810-0042	福岡市中央区赤坂 1-16-13 上ノ橋ビル 8F	092-751-5745
大武 克己	大武不動産鑑定士事務所	807-1121	北九州市八幡西区石坂 1-17-10	093-614-2608
大塚 誠司	(有)アセット・インフィニティ	810-0002	福岡市中央区西中洲 10-4 ワコービル 3F	092-738-8580
大塚 弘孝	大塚不動産鑑定士事務所	810-0073	福岡市中央区舞鶴 3-2-32 舞鶴ロイヤールビル 3F	092-721-0033
大西 克則	貞和不動産鑑定(株)	810-0011	福岡市中央区高砂 2-11-18	092-521-6662
岡田 英吾	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社	810-0001	福岡市中央区天神 1-12-7 福岡ダイヤモンドビル 9F	092-781-6073
岡 部 敦	おかべ税理士法人	812-0008	福岡市博多区東光 2-6-10 エアールートビル 2F	092-433-8600
沖永 裕章	沖永不動産鑑定所	806-0059	北九州市八幡西区萩原 3-4-11	093-644-0808
小野 恭嗣	小野不動産鑑定	810-0001	福岡市中央区天神 3-11-1 天神武藤ビル 2F	092-292-3376
景平 良邦	(有)景平不動産鑑定	803-0841	北九州市小倉北区清水 4-1-30 石川ビル 102	093-232-2315
片江 宏典	(株)プライム評価研究所	810-0041	福岡市中央区大名 2-4-30 西鉄赤坂ビル 7F	092-735-3610
加藤 一生	(株)アプレイザル	806-0028	北九州市八幡西区熊手 3-3-12 丸善ビル 3F	093-632-1854
金山 哲也	けやき不動産鑑定事務所	815-0072	福岡市南区多賀 2-4-10 野間カステリア 705	092-408-7233
兼重 利彦	かねしげ不動産鑑定事務所	803-0275	北九州市小倉南区高野 3-7-11	093-981-8557
神 谷 孝	神谷不動産鑑定士事務所	802-0981	北九州市小倉南区企救丘 1-29-23	093-964-2514
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 九勸筑紫通ビル 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 九勸筑紫通ビル 3F	092-441-5522

会 員 名	勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
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
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 丸善ビル 3F	093-632-1854
佐藤 浩一	ランド鑑定設計	800-0024	北九州市門司区大里戸ノ上 2-6-6	093-382-2020
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
上銘 隆佑	大和不動産鑑定(株) 九州支社	810-0001	福岡市中央区天神 4-2-20 天神幸ビル 3F	092-712-9112
白水 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
高木 亮一	(株)久栄総合コンサルタント	830-0061	久留米市津福今町 349-18 久栄ビル	0942-39-7826
高田 卓巳	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社	810-0001	福岡市中央区天神 1-12-7 福岡ダイヤモンドビル 9F	092-781-6073
高 塚 宏				093-582-7273
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 トゥセン天神ビル 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 翔太	大和不動産鑑定(株) 九州支社	810-0001	福岡市中央区天神 4-2-20 天神幸ビル 3F	092-712-9112

会 員 名	勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
田 中 卓	(株)旭鑑定補償	812-0012	福岡市中央区白金2-11-9 CR 福岡ビル 5F	092-534-1800
田中 高士	田中税理士・不動産鑑定士事務所	816-0941	大野城市東大利3-3-13	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
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
俵 谷 史	(株)谷澤総合鑑定所 九州支社	810-0001	福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-0641
津久井 顕	(株)旭鑑定補償	810-0012	福岡市中央区白金2-11-9 CR 福岡ビル 5F	092-534-1800
津久井 環	(株)旭鑑定補償	810-0012	福岡市中央区白金2-11-9 CR 福岡ビル 5F	092-534-1800
土橋 幸夫	アイ・ブレインズ	802-0077	北九州市小倉北区馬借1-5-18 ランドスペース馬借501	093-513-3850
堤 弘	堤不動産鑑定事務所	816-0941	大野城市東大利1-4-2 グレイスヴィラ東大利302	092-592-8631
寺島 弘次	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001	福岡市中央区天神4-2-20 天神幸ビル3F	092-712-9112
戸川 英二	(株)戸川鑑定士事務所	802-0005	北九州市小倉北区堺町2-1-1-612	093-511-8232
徳永 大典	都市経済研究所	810-0074	福岡市中央区大手門2-1-10-3F	092-741-4812
徳永 隆文	(株)旭鑑定補償	810-0012	福岡市中央区白金2-11-9	092-534-1800
都合 哲男	(株)平成総合鑑定所	800-0025	北九州市門司区柳町4-12-34	093-382-3000
土手 栄治	(株)北九州システム鑑定	803-0817	北九州市小倉北区田町12-19-202	093-582-4280
友野 和憲	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
友松 昌司	大和不動産鑑定(株)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
長崎 隆良	(株)総研	810-0001	福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470
中嶋 裕二	(株)プライム評価研究所	810-0041	福岡市中央区大名2-4-30 西鉄赤坂ビル7F	092-735-3610
中園 二郎	中園不動産鑑定事務所	815-0033	福岡市南区大橋3-14-8-502	092-555-7614
中野 貢一	(株)谷澤総合鑑定所 九州支社	810-0001	福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-0641
中村 秀紀	(株)都市リサーチ	810-0041	福岡市中央区大名2-1-12 メゾン天神402	092-725-2183
中村 光子	ひかり不動産鑑定			092-753-9325
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

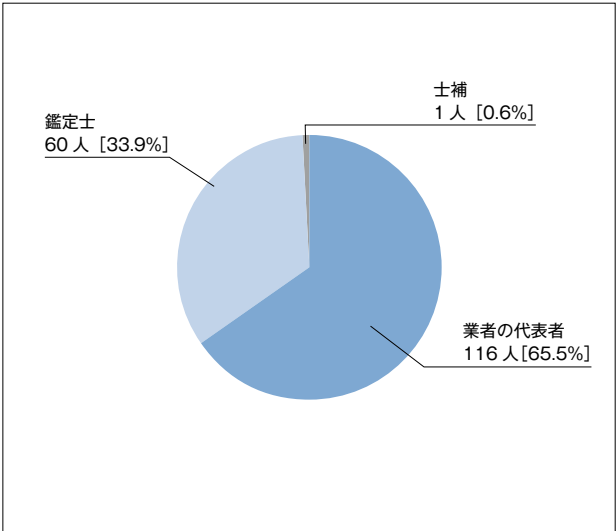
会 員 名	勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
波多江裕之	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001	福岡市中央区天神4-2-20 天神幸ビル3F	092-712-9112
波多野宏和	(株)アプレイザル	806-0028	北九州市八幡西区熊手3-3-12 丸善ビル3F	093-632-1854
花田 宏治	合同会社花田不動産鑑定士事務所	808-0137	北九州市若松区ひびきの南2-16-15	093-555-9635
早坂 剛雄	新日本総合鑑定(株)	810-0041	福岡市中央区大名2-10-2 シャンボール大名B-201	092-741-0855
林田 光博	中央鑑定(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
原 博 明	(株)毎長補償鑑定	810-0002	福岡市中央区西中洲12-13 樋口ビル1F	092-751-2052
原田 俊博	福岡立地研究所	811-3211	福津市有弥の里1-10-6	0940-35-8350
平 田 淳	(株)谷澤総合鑑定所 九州支社	810-0001	福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-0641
平塚万里子	平和総合コンサルタント(株)	839-0862	久留米市野中町914	0942-39-3311
廣原 浩一	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013	福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
福山 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	814-0001	福岡市早良区百道浜2-2-22 AITビル3F	092-852-1966
横 由 紀	(株)福岡山ノ手鑑定舎	810-0041	福岡市中央区大名1-9-33 ソロン赤坂ビル2F	092-725-6703
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
松崎 信夫	大東鑑定(株)	810-0073	福岡市中央区舞鶴2-4-30	092-714-3066
松崎 能久	大東鑑定(株)	810-0073	福岡市中央区舞鶴2-4-30	092-714-3066
松 田 徹	総和不動産鑑定(株)	810-0004	福岡市中央区渡辺通5-23-3 東急ドエルアルス天神901号	092-752-3721
松本 俊朗	(有)筑紫不動産鑑定事務所	818-0072	筑紫野市二日市中央5-3-16 第二丸明ビル2F	092-921-5825
松本 武洋	中央鑑定(株)	810-0073	福岡市中央区舞鶴1-2-33 ライオンズマンション天神201	092-715-0242

会 員 名	勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤 務 先 TEL
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
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
安木 徳男	(株)アブレイザル福岡	812-0011 福岡市博多区博多駅前4-14-20 ライオンズステーションプラザ博多201	092-481-1106
山内 英行	山内不動産鑑定士事務所	802-0014 北九州市小倉北区砂津1-3-18	093-541-0035
山内 浩幸	(有)アイ・アール不動産鑑定	814-0103 福岡市城南区鳥飼7-22-14	092-985-4975
山口 勝彦	(株)国際不動産鑑定所	812-0013 福岡市博多区博多駅東1-12-5 博多大島ビル403	092-483-3350
山崎 晃尚	山崎不動産鑑定事務所	810-0032 福岡市中央区輝国2-16-36	092-980-5338
山崎 健二	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
山下 耕一	(株)アセットプランニング	811-0215 福岡市東区高美台3-20-10	092-606-8821
山下 洋生	福岡不動産鑑定(株)	810-0004 福岡市中央区渡辺通2-1-82 電気ビル北館	092-771-8451
山田 元則	(株)毎長補償鑑定	810-0002 福岡市中央区西中洲12-13 樋口ビル1F	092-751-2052
横 山 裕	(株)不動産アドバイザー	819-0002 福岡市西区姪浜4-22-40-101	092-515-8922
吉川 博貴	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001 福岡市中央区天神4-2-20 天神幸ビル3F	092-712-9112
吉崎 武雄	(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 正字	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
吉 田 稔	(株)第一鑑定リサーチ	810-0041 福岡市中央区大名2-2-50 大名DTビル6F	092-724-6566
吉永 幸雄			092-801-3566
渡 辺 悟	桜坂鑑定(株)	810-0024 福岡市中央区桜坂3-8-1-402	092-791-1780
渡邊 弥恵	(株)総研	810-0001 福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470
渡邊 安正			

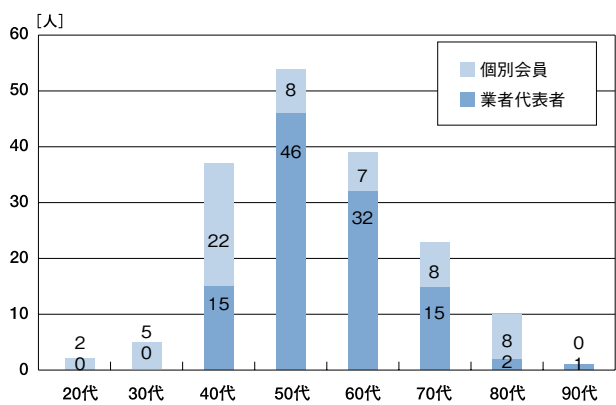
協会の現在

2019年10月31日時点

■会員の内訳



■全資格者の年齢別構成



■会員の内訳

	人 数	構成比
業者の代表者	116	65.5%
鑑定士	60	33.9%
士補	1	0.6%
計	177	100.0%

■年齢別構成（資格者のみ）

年齢	人 数			構成比
	業者代表者	個別会員	合計	
20 代	0	2	2	1.2%
30 代	0	5	5	2.9%
40 代	15	22	37	21.6%
50 代	46	8	54	31.6%
60 代	32	7	39	22.8%
70 代	15	8	23	13.5%
80 代	2	8	10	5.8%
90 代	1	0	1	0.6%
計	111	60	171	100.0%
平均		58 歳		
最年少		25 歳		
最高齢		94 歳		

編 集 後 記

■久しぶりの広報の仕事。懐かしき思い出しながら、作業をしています。これから、他のメンバーとgoodな『鑑定ふくおか』を作っていければ…と思っています。

【井手 江美】

■『鑑定ふくおか』45号の編集は、「社団法人化25周年事業」の準備と並行して進めました。10月4日滞りなく記念行事が終わりほっとしています。シンポジウムには700名の方にご参加いただき満員の大盛況でした。詳しくは次号特集いたします。

【大楠 由美子】

■25周年記念事業お疲れ様でした。私は広報委員会1回目、半人前ですがこれからがんばります。

【軽部 拓朗】

■久しぶりに広報委員に復活しました。これから大楠委員長はじめ委員の皆様と共に広報活動頑張ります。ご期待下さい！

【小池 孝典】

■今年度から広報委員会となりました。まだまだわかっていないことも多いですが、頑張っていきたいです。

【田中 卓】

■入会したばかりで全くお役に立てておりませんが、発刊を嬉しく思います。今後少しずつでも頑張りたいと思います。

【俵谷 史】

■25周年記念事業、やっとひと段落しました。業界の高齢化が叫ばれていますが、祝賀会には若い方が多く参加されていたようで、今後が楽しみです。

【中村 光子】

■令和になってからの初めての『鑑定ふくおか』です。今号から激動の平成の地価について、「そうだ!不動産鑑定士に聞いてみよう」で次号にわたって連載します。是非、ご一読くださいますようお願い申し上げます。

【波多野 宏和】



「不動産鑑定相談所」のご案内

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

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

福岡事務局

毎月第3金曜日 / 13時～16時

毎月第2金曜日12時までのご予約分を
当月お受けいたします。

電話 / 092-283-6255 (9時～16時30分)

FAX / 092-283-6256

福岡市博多区祇園町1-40大樹生命福岡祇園ビル8階

北九州事務局

毎月第3木曜日 / 13時～16時

毎月第2木曜日12時までのご予約分を
当月お受けいたします。

電話 / 093-531-7216 (9時～16時30分)

FAX / 093-531-2344

北九州市小倉北区魚町1-4-21魚町センタービル4階

【予約方法】

電話・FAXまたはホームページの「お問い合わせ」からご予約ください。

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

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

またこのほかに、当協会では次のとおり無料相談会を開催しています。

◎毎月第1金曜日 / 岩田屋での行政相談(予約不要)

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

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

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



PHOTO ギャラリー



「晩秋の平尾台」

撮影：石田 美紀子

新日本総合鑑定株式会社

もう4、5年前になりますが、平尾台の風景に興味を持ち、何度も通った時の一枚です。

この日は雲が多く、夕日は望めない日だったのですが、
日が落ちる直前に太陽が顔を出し、逆光のススキもキラ
キラ光ってくれました。

帰りは真っ暗な中、恐る恐る足元に気をつけて山を降り
たという、無謀な思い出です。

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか[No.45]
2019年11月発行 【発行所】公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
〒812-0038 福岡市博多区祇園町1-40大樹生命福岡祇園ビル8階
TEL(092)283-6255 FAX(092)283-6256 URL <http://www.farea.jp/>

【編集】広報委員会／担当理事：大楠 由美子
委員：井手 江美+軽部 拓朗+小池 孝典+田中 卓+俵谷 史+
中村 光子+波多野 宏和

【編集協力】公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会 事務局

◎本書の無断複写・転載はお断りいたします。

FUKUOKA
ASSOCIATION OF
REAL ESTATE APPRAISERS

鑑定 不動産鑑定士の情報誌
ふくおか Number 45

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