

Number

47

2020年10月発行

鑑定

ふくおか

不動産鑑定士の情報誌 KANTEI FUKUOKA

[令和2年度福岡県地価調査における]

地価動向の概要

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

- オフィス需要の見通し
- 不動産鑑定士がテレワーク(在宅勤務)をしてみよう

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2年度 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 高田 卓巳	2
■ 最近の地価動向		8
市町村の新型コロナ対策 「With コロナ」を踏まえた 柳川観光舟「灯り舟」	柳川市観光協会	31
そうだ！不動産鑑定士に聞いてみよう		34
オフィス需要の見通し	不動産鑑定士 扇 幸一郎	
不動産鑑定士がテレワーク(在宅勤務)をしてみても	不動産鑑定士 友松 昌司	
わがまちバンザイ	53 築上町	36
新規入会者の紹介		38
会員名簿		39
協会の現在／編集後記		45
「不動産鑑定相談所」のご案内		46
PHOTOギャラリー		巻末

[表紙の写真] 平尾台

さわやかな秋の風が吹き抜ける夕暮れ時、久しぶりに平尾台へと向かった。茶々床園地に車を止め、しばらく散策道を登ってゆく。羊群原と呼ばれる山の斜面には羊のようにも見える無数の岩が、黄金色に輝くススキの中でやや青みを帯びて光っている。何度見ても不思議な光景。風になびくススキの繊細な音の中に響くシャッター音がとても心地いい。これからも頻りに訪れようと思う。

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

ごあいさつ



公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
会長 井上 真輔

いつもと違う夏でありながら、いつもの通り猛暑が続く8月中旬に挨拶文を書いています。この号が発行される頃には、秋の匂いを感じ過ごしやすい季節になっているものと思われそうですが、季節の変わり目は、何かと体調にも変化を与えます。皆様方におかれましてはご自愛くださいますようお願い申し上げます。

昨今はニュースの大部分をコロナ感染拡大と水害等の自然災害が占めています。コロナ禍は依然終息する気配は無く、感染拡大防止に伴う様々な自粛に伴い実態経済に大きな影響を与えると同時に、否応なしに我々の生活スタイルに変化を強いています。また、自然災害は今年も猛威を見せ、令和2年7月豪雨では、県下においても大牟田市を中心に被害をもたらし、尊い生命も犠牲になりました。改めてお見舞い申し上げますとともに、一刻も早い復旧・復興をお祈り申し上げます。

災害を含むこれらの変化は人々にとってストレスとなっています。少なくとも私自身はストレスを感じているところですが、変化する環境への適応力が求められる局面と言いつつも、変化し続ける対応力を養っている状況です。また、当鑑定士協会の運営においても同じような状況下にあり、まさしく、今期スローガンである「しなやかに一歩」を実践しているところです。未執行の事業が積み重なるなか、本年度は福岡県10土業の集まりである専門職団体連絡協議会の当番会を努めるほか、来年度には九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会の総会・懇親会が北九州地区で予定されています。将来の見通しが不透明ですが、洗足学園のスローガン「備えある者には活躍の機会が待っている」を信じて、準備はしっかりと行っていきたいと考えています。

かかる中、不動産取引時に水害リスクに係る情

報が契約締結の意思決定を行う上で重要な要素となっていることから、重要事項説明時に「不動産取引時にハザードマップにおける取引対象物件の所在地の説明」が義務化され8月28日施行となりました。また、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進等、安全なまちづくりのための総合的な対策を講じることが喫緊の課題として、都市計画法、都市再生特別措置法の改正案が6月に成立しています(施行は公布から2年以内(魅力的なまちづくりの部分は公布から3ヶ月以内))。

不動産市場においても、コロナ禍や自然災害の影響が予測され、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。

そんな中、8月28日に大きなニュースが飛び込んで来ました。約7年8ヶ月続いた安倍首相の退陣です。安倍首相の評価は別に譲るとして、任期を1年余り残す中での退陣は色々な想いが交錯したものと容易に想像できます。

安倍首相と私とは比較対象にはなりませんが、私自身の任期も1年を切りました。不安ばかりを述べても前に進みません。自らの言葉で表現できないのが残念ですが、『あなたにできること、あるいはできると夢見ていることがあれば、今すぐ始めなさい。向こう見ずは天才であり、力であり、魔法です』。ゲーテのこの言葉を拝借し、残り1年間、新たな1年間に臨みたいと思います。引き続き皆様のご理解・ご支援をお願い申し上げます。

令和2年度 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 高田 卓巳

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

・県全体の平均変動率は昨年の+1.7%から+0.8%に上昇率縮小。4年連続の上昇となったが、上昇が続いた4年間ではじめての上昇率縮小。新型コロナウイルス感染症（以下、単に新型コロナという）の影響で地価上昇にブレーキがかかった。

②県庁所在地の地価動向と要因

・福岡市の平均変動率は昨年の+5.3%から+3.5%に上昇率縮小。8年連続の上昇となったが、上昇が続いた8年間ではじめての上昇率縮小。

・新型コロナの影響が深刻化する前までは、住宅販売については必ずしも良好な状態にあるわけではなく、また、価格が高騰した分譲マンション販売には陰りがみられ、販売価格の上昇は見込めなくなっていたが、それでも金融緩和による金余りの状況が続いたため、多くの不動産開発業者が依然として土地取得に前向きで、物件が売りに出た場合は競合によって高値となるケースが続いた。利便性の高い戸建住宅地も売りに出れば高値となり、また、利便性が劣る地域でも建売住宅開発業者による高値大量取得が目立った。

・福岡県に新型コロナの感染拡大防止のための緊急事態宣言が出されてからは、これまで大量に開発用地を仕入れていた開発業者のなかにも、新規の用地取得を一旦ストップするところが始まった。また、マンション分譲部門を持つ事業会社が本業の業績悪化によりバルクで売却を模索する動きもあり、市場にかなり悲観的なムードが漂った。

・しかし、緊急事態宣言解除後は、分譲マンションや建売住宅の物件価格が新型コロナ前水準とほとんど変化がないことや、割引を行い、表だって投げ売りされる物件もほとんど出てきていない。さらに、金融機関の不動産向融資態度も、リスクには敏感になっているものの、新型コロナ前からそこまでは厳格化していないことから、比較的落ち着いた市場環境を維持できている。ただし、消費者の雇用・賃金環境の悪化が、今後遅れて現れてくるようなことになれば、市場への影響が懸念される。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

・北九州市の平均変動率は昨年の+0.4%から0.0%となり、3年ぶりの横ばいとなった。

・小倉北区のみここ3年人口増加傾向にあるが、北九州市全体では人口減少が続く。平成30年7月の西日本豪雨により北九州市ではがけ崩れが多発し、人口増加時代に開発された傾斜地勢の住宅団地は敬遠。一方で、郊外の戸建住宅から都心部の利便性の高いマンション等への住替えを行う都心回帰のような状況も多くみられていたが、新型コロナの影響で足踏み。

・久留米市の平均変動率は昨年の+0.7%から+0.5%に上昇率縮小。4年連続の上昇となったが、上昇が続いた4年間ではじめての上昇率縮小。

・福岡市への通勤圏であることから利便性の高い旧久留米市中心部は福岡市の物件価格の高騰にひきずられ地価上昇が続いてきたが、新型コロナの影響でやや足踏み。また、城島町・北野町・田主丸町の旧町でもその中心部は上昇傾向が見られるが、郊外部では依然として下落傾向が続いている。

・大牟田市の平均変動率は昨年の▲0.9%から若干悪化し▲1.2%となり、22年連続の下落となった。

・平成9年の三池炭鉱閉山により地域経済は低迷し、人口減少と高齢化で市中心部の大型商業施設周辺等の一部利便性の高いエリアを除き需要低迷が続く。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・その他、住宅地の地価調査地点が設置されている56地区について、平均変動率を昨年と比較すると、8地区が上昇率拡大あるいは下落率縮小、10地区が変化なし、38地区が上昇率縮小あるいは下落率拡大となった。

・春日市の平均変動率は昨年の+10.6%から+5.8%に上昇率縮小。8年連続の上昇となった。県内で最も大きい上昇率となったものの、上昇が続いた8年間ではじめての上昇率縮小。春日市は開発余地があまりないものの、通勤や買物など、居住利便性の高さから、需要は安定しており、既存住宅地を細分化して画地規模を小さくした建売住

宅の取引が堅調であり、4月以降に行われた取引でも、これまでとあまり変わらない地価水準となっている事例もあり、新型コロナの影響も現在までのところそこまで大きくはない状況。

・須恵町の平均変動率は昨年の+10.0%から+5.4%に上昇率縮小。7年連続の上昇となった。県内で2番目に大きい上昇率となったものの、上昇が続いた7年間ではじめての上昇率縮小。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、福岡都市圏のうちでも比較的開発余地を多く残している。JR香椎線各駅からの徒歩圏内の建

商 業 地

①県全体の地価動向と要因

・県全体の平均変動率は昨年の+4.0%から+2.1%に上昇率縮小。5年連続の上昇となったが、上昇が続いた5年間ではじめての上昇率縮小。商業地も新型コロナの影響で地価上昇にブレーキがかかった。

②県庁所在地の地価動向と要因

・福岡市の平均変動率は昨年の+12.8%から+7.5%に上昇率縮小。8年連続の上昇となったが、上昇が続いた8年間ではじめての上昇率縮小。

・これまで、博多区・中央区はホテル・オフィスの用地需要、それ以外の区は分譲・賃貸マンション用地需要が地価上昇を牽引。一昨年まではホテル用地需要が地価上昇の主役であったが、ホテルの過剰供給と、新型コロナの影響で外国人観光客がほとんどいなくなってしまったことから、市場関係者はホテルのリスクを目の当たりにし、これまでの価格水準によるホテル用地需要は現在ほとんどなくなってしまった状態。

・新型コロナの影響で九州一の歓楽街中洲の店舗は売上に甚大な影響を受けた。多くの店舗で緊急事態宣言下の賃料の延納が行われたが、緊急事態宣言解除後も客足は戻らず賃料支払が困難な状況は続いている。そのため、テナントが飲食店に偏っているエリア内の地点については、新型コロナの地価への影響が特に大きかった。

・ホテルについては賃借人が約定している最低保障賃料さえも支払えないところが出てきている。

・外国人観光客の増加を見込んだドラッグストア各社が、市内中心部において陣取り合戦を繰り返して賃料が高騰したが、今回の新型コロナにより、いくつかの店舗が高額の違約金を支払って早々に撤退。新型コロナの影響に加え、市内中心部の店舗賃料の高騰を牽引したドラッグストアの一部が離脱したことで、市内中心部の店舗賃料に影響を与えることも懸念される。

売住宅は2,500～3,000万円台前半で、地価に依然割安感を残しているため、新型コロナの影響も小幅にとどまっている。

⑤その他

・福岡都市圏で4月以降に販売開始されている分譲マンションは一定の売行きを実現していることが確認できる。ただし、新規供給が抑制されているにもかかわらず完成在庫は徐々に積み上がってきている。

・これまで、オフィス賃貸市場が空前の活況であったことから、以前のマーケット環境下ではオフィス開発が敬遠されていた立地でも、オフィス開発がみられるようになったほか、オフィス開発前提で用地取得を検討する需要者が多く存在するマーケットを形成していた。3～6月のオフィス賃貸市場は依然として募集賃料は小幅であるが上昇を続けており、空室率も2%前後の低い水準である。したがって、金融機関の不動産向融資スタンス等も考慮するとオフィス用地需要に極端な変化が生じることはないと考えられるが、空室率については昨年6月を境に微増が連続して続いており、今後の再開発によるオフィス床の大量供給と、テレワークの浸透により、企業のオフィス床に対する考え方に変化が生じるようなことになれば、オフィス用地需要に影響が出てくる可能性もある。

・既に賃料を生み出しているオフィス・ホテル・賃貸マンション等の投資用不動産については、2月までは入札で非常に過熱する物件もあったが、3月になり、日経平均株価が暴落するとホテル開発のうちストップできるものはストップされ、一部物件には売り急ぐ兆候や、入札物件がキャンセルとなるなどの混乱がみられたが、緊急事態宣言解除後は、優良物件については、売主買主ともに新型コロナ前とあまり変わらない価格目線での物件売買に向けた動きが見られるようになってきている。また、旧青果市場跡地周辺の路線商業地についても激しい競合が生じた物件もある。

・新型コロナの影響は長期化しており、企業の業績にも深刻なダメージを与えてきていることから、今後は、不動産の換金売りや固定費としてのオフィス賃料を抑制する動きが出てくる可能性も高くなってきている。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

・北九州市の平均変動率は昨年の+1.4%から0.3%に上昇率縮小、4年連続の上昇となったが、上昇が続いた4年間ではじめての上昇率縮小。

- 令和元年9月に小倉駅南口東側再開発事業による「ガーデンシティ小倉」がオープン。地上24階建、延床面積約40,000㎡、1～6階が店舗・事務所、7階以上が積水ハウスの分譲マンション。平成31年2月のコレット撤退で地価への影響が懸念されたものの、「ガーデンシティ小倉」の低層階店舗の月額家賃は共益費込坪30,000円、事務所は共益費込坪10,000円と、かなりの高値で成約しており、中心商業地に見合う賃貸需要の存在を示した。そのほか、小倉北区米町では約17年ぶりとなるオフィスの新規開発も行われた。また、魚町・京町商店街もドラッグストアや飲食店を中心とした出店需要は比較的堅調であったため、旧来の専門店街からの新陳代謝が進み、小倉駅周辺の地点が地価上昇を牽引したが、新型コロナウイルスの影響で足踏み。
- 久留米市の平均変動率は昨年の+1.5%から+1.1%に上昇率縮小、4年連続の上昇となったが、上昇が続いた4年間ではじめての上昇率縮小。
- 旧来から「明治通り」沿いにオフィスがみられるが支店統廃合によりオフィス賃貸需要はふるわない。ただし、東町や天神町にコールセンター等の進出がみられている。一方で、駅徒歩圏内の利便性の高いエリアではマンション用地需要が地価上昇を牽引した。
- 大牟田市の平均変動率は昨年の▲0.7%から▲1.1%に下落率拡大、26年連続の下落となった。
- 大牟田市中心部ではオフィス・商業施設用地需要はほとんどなく、マンション用地需要もそれほど多くないため、長期低迷に歯止めがかからない。新栄町駅町地区市街地

再開発事業も頓挫した。市内10商店街の空室率は約40%と高水準が続く。

③その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- その他、商業地の地価調査地点が設置されている56地区について、平均変動率を昨年と比較すると、4地区が上昇率拡大あるいは下落率縮小、9地区が変化なし、43地区が上昇率縮小あるいは下落率拡大となった。
- 大野城市の平均変動率は昨年の+13.8%から+6.2%に上昇率縮小。8年連続の上昇となったが、上昇が続いた8年間ではじめての上昇率縮小。商業地は3地点あるが2地点が駅周辺商業地、1地点が路線商業地である。駅周辺商業地については、福岡都市圏のマンション用地需要の高まりを受けて顕著な上昇を示していたが、新型コロナウイルスの影響でプレーキ。
- 志免町の平均変動率は昨年の+11.7%から+5.9%に上昇率縮小。5年連続の上昇となったが、上昇が続いた5年間ではじめての上昇率縮小。商業地は2地点あるがいずれも路線商業地で、金融緩和の影響と、内部留保を多くかかえる企業の事業所用地等の需要により堅調であったが、新型コロナウイルスの影響でプレーキ。

⑤その他

- 新型コロナウイルスの影響については、福岡市の百貨店とスーパーの年間商品販売額について令和2年1～5月と平成31年1～5月を比較すると、百貨店は39.6%の下落となっているのに対し、スーパーは6.4%の増加となっている。

用地需要等を受けた上昇。一方、東区の2地点については物流用地需要の高まりを受けたもので新型コロナウイルスの影響で若干上昇率鈍化。

- これまで福岡市及びその近郊の大型物流施設では月額家賃は坪3,000円の壁があったが、優良物流施設の床不足が顕著となっており、坪3,000円を上回る事例が多くなってきており、これから開発が予定されている物件については、坪3,500円超えが相場となりつつある。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- 北九州市の平均変動率は昨年の+0.8%から+0.3%に上昇率縮小、3年連続の上昇となった。
- 久留米市の平均変動率は昨年の+1.8%から+1.7%に上昇率若干縮小、4年連続の上昇となった。
- いずれの都市も物流用地需要堅調。また、製造業製造

品出荷額も堅調に推移しており、中国の人件費高騰等で、企業は工場を国内に回帰させる傾向もみせていることから、割安感が顕著に残る新型コロナ前までの地価上昇が新型コロナの影響を打ち消す形となった。

- 大牟田市の平均変動率は昨年の0.0%から変わらず0.0%で、2年連続の横ばいである。
- 大牟田市が整備した工業団地「大牟田テクノパーク」内で、大牟田市は「大牟田スタートアップセンター」として、500㎡程度の工場6棟を月額家賃坪1,500で賃貸。現在満室稼働。また、新港町では東芝グループ企業が既存発電所の隣地8.6haにバイオマス発電所2基の増設を行う予定であり、企業の設備投資も積極的になってきていたが、地価上昇には至らなかった。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- その他、工業地の地価調査地点が設置されている33地区について、平均変動率を昨年と比較すると、8地区が上昇率拡大あるいは下落率縮小、14地区が変化なし、11地区が上昇率縮小あるいは下落率拡大となった。
- 福岡市に隣接し福岡空港にも近い糟屋郡の地点が高い変動率を維持している。

⑤その他

- プロロジスは小郡市に令和2年「プロロジスパーク小郡」を竣工予定。同社は「九州全域および福岡市内へアクセスし易い好立地であり、博多港、福岡空港などの物流ハブや近隣都市を結ぶ立地優位性を備えています。物流の要

地域政策、取り組み等について

① 福岡市

- 福岡市は「天神ビッグバン」に続き「博多コネクティッド」で、博多駅から半径500mの約80haのビルを対象に、容積率ボーナス等を与えて10年間で20棟の建替を促す。
- 九大箱崎キャンパス跡地(約50ha)は、未来に誇れるモデル都市「FUKUOKA Smart EAST」と称して先進的街づくりを目指す。MaaS・シェアリングサービス・IoTによる見守り等を都市規模で導入。令和2年に南エリア(成長・活力・交流ゾーン、教育・研究ゾーン)、令和3年に北エリア(安全・安心・健やかゾーン)の土地利用事業者公募開始予定。AIやIoTの覇権を争う企業も熱視線を送っている。また、跡地付近にJR新駅設置の検討も開始されている。
- ウォーターフロント地区(中央ふ頭・博多ふ頭約65ha)の再整備は、「ウォーターフロントネクスト」と称し、MICE機能・クルーズ機能・にぎわい(オフィス・商業施設・フルサービスホ

所である「鳥栖JCT」周辺の土地供給が限られる中、今後、小郡エリアは九州における新しい物流ハブになっていくと見込まれる。」とコメントしている。

- GLPは福岡市博多区板付の「GLP福岡」を入札により売却。激しい競合の結果、築古にもかかわらず取得利回りは4%前半となった。一方で、GLPは福岡IC付近で新物流施設を計画中。
- 令和元年10月福岡リートが「ロジシティ若宮」を入札により取得した。当該物件は空室の状態で入札が行われており、購入者は自身でテナントを誘致してこなければならぬ物件であったが、応募者は複数おり、物件不足の物流施設の市況をよくあらわす入札となった。
- 各所で新型コロナ後早々に物流施設の開発の動きが再開されている。
- 令和2年7月、GLP投資法人が384億で4物件取得。取得価格高い。海外募集で新投資口発行して196億円調達。2月末に予定されていたが延期となっていた。
- 新型コロナウイルスの影響により荷動きは大幅に減ったと推測されるが、緊急事態宣言下のネットショッピングや日用品の買出し等で、多くの国民が物流の重要性を再認識したといえ、緊急事態宣言解除後も、不動産開発業者、不動産投資家、金融機関等、多くのプレーヤーは物流施設投資に対してポジティブな姿勢を維持しているといえる。ただし、新型コロナウイルスに終息の兆しが見えず、企業の業績悪化が長期化することになれば、荷動きも一層低迷していく可能性もあるため、物流施設投資についても過度の楽観はできない状況となってきている。

テル等)が融合した一体的なまちづくりを20～30年かけて行っていくもので、福岡市は平成31年2月に事業希望者44社と対話を実施したが、令和3年までに第1ステージの事業化区域の事業者を決定予定。概ね10年間で第1ステージの事業化区域の再整備を目指す。

- 令和2年2月、都市計画道路「天神通線」の北側延伸部分について、天神1丁目北ブロックの大型再開発と一体的に整備することを公表。
- 令和2年3月、香椎駅周辺土地区画整理事業完了。
- 令和3年3月、福岡高速6号線(香椎浜ランプとアイランドシティをつなぐ路線)工事完了予定。
- 令和3年4月、国営海の中道海浜公園内に、「パーク・ツーリズム」を事業コンセプトとした、三菱地所等による宿泊用の球体テントやバーベキュー設備を備えた滞在型レクリエーション施設がオープン。

- 令和4年3月、北原・田尻土地区画整理事業完了予定。
- 令和4年4月、博多区那珂の旧青果市場跡地(約9ha)に「ららぽーと」オープン予定。
- 令和5年3月、七隈線延伸により博多駅・中間駅開業、あわせて博多駅前通り歩道拡幅。
- 令和5年4月、大名小学校跡地に積水ハウス等による「大名ガーデンスクエア」竣工予定(敷地11,900㎡、延床90,400㎡)。
- 令和6年3月、福岡市民会館・須崎公園をPFI活用し一体整備。拠点文化施設・須崎公園(第1期)が供用開始予定。事業者は日本管財等。

②北九州市

- 北九州市は「モデルプロジェクト再配置計画(大里地域)」で、旧門司競輪場跡地約4.8haに公共施設を集約して複合化・多機能化により、市民サービスの効率化と維持管理コストを削減するとともに、公園や居住空間を創出としている。この度、居住ゾーン(13,481㎡)の開発事業者が第一交通産業等に決定。令和5年6月までに商業施設・共同住宅(80戸・20F)・戸建住宅(20戸)が開発される。
- 西日本豪雨による土砂災害を契機として、令和元年12月、北九州市は市街化区域と市街化調整区域の見直しの基本方針策定。これにより斜面宅地を市街化調整区域に編入して斜面宅地の居住制限を行い、インフラの整った中心市街地へ居住を誘導。市街化区域の市街化調整区域への編入は全国でも珍しい。
- JR鹿児島本線「陣原」駅前の現在借地中の市有地20,500㎡を提案型公募により売却(最低売却価格69,000円/㎡)。令和2年11月に事業者決定予定。
- 「北九州の台所」といわれる旦過市場を再整備。市が土地区画整理事業と河川改修を行い、地権者は2～3階建建物の整備を行う。令和2年度に着手し6～7年後の完成を目指す。
- 折尾駅周辺総合整備事業はJR折尾駅周辺の鉄道の高架化、幹線道路や駅前広場の整備、鉄道跡地を含む土地区画整理事業を一体的に実施。令和7年に完了予定。JR折尾駅新駅舎が令和3年3月に完成。
- 平成31年3月、北九州港戸畑地区が構造改革特別区域計画「北九州港湾物流効率化特区」として認定。新日鉄住金八幡製鉄所から出荷する鉄鋼製品の需要増大に対応するため、出荷能力の引き上げを狙う。

③久留米市

- JR久留米駅前第二街区市街地再開発事業(地区面積約1.3ha、タワーマンション・店舗・市営駐輪場・駐車場)、

令和元年度内の権利変換計画の認可を目指す。

④大牟田市

- 新大牟田駅南側の農用地約8haを産業団地として整備予定。

⑤飯塚市

- 菰田西の卸売市場跡地(敷地64,000㎡)活用「ゆめタウン」のイズミと交渉開始。
- 令和3年4月、有安の庄内工業団地内グラウンドに新卸売市場オープン(敷地28,835㎡、延床12,700㎡)。

⑥大川市

- 有明沿岸道路が令和2年度に大川東IC～大野島IC区間開通予定。令和4年度には大野島IC～諸富IC区間開通予定で、はじめて福岡県と佐賀県が繋がることになる。

⑦行橋市

- 令和2年4月、PFIを活用した図書館やホール等からなる教育文化施設「リブリオ行橋」がオープン。

⑧柳川市

- 柳川市は、福岡県と西鉄と協働で、西鉄柳川駅周辺整備事業に着手。柳川観光名物の川下りが行われている近くの河川から駅前まで掘割を延ばし、船の乗り降りが駅前できるようにする。にぎわい創出のための施設や広場も一体整備し、回遊性を高めて観光客誘致を強化。令和6年度中の完成を目指す。

⑨春日市

- 令和5年3月、春日原駅周辺整備事業完了予定。
- 令和6年11月、春日原～下大利駅連続立体交差事業完了予定。

⑩大野城市

- 令和4年3月、西鉄雑餉隈バス営業所付近に新駅開業予定。

⑪芦屋町

- 物流取扱量が低迷していた芦屋港について、芦屋町は、物流機能をなくして農水産物直売所や海釣り施設、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。面積約22ha、令和10年度完成予定、総事業費約36億円、年間約2.6億円の経済効果見込む。

⑫東峰村

- 東峰村は、九州北部豪雨により不通となっていたJR日田彦山線鉄道の添田～夜明間について、JR九州が提案していたBRT(バス高速輸送システム)による復旧を容認。

⑬築上町

- 令和3年4月、築上町新庁舎供用開始。

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	変動率	地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.8 (1.7)	272 (302)	119 (93)	232 (224)	623 (619)
福岡市	3.5 (5.3)	102 (101)	2 (2)	1 (1)	105 (104)
北九州市	0.0 (0.4)	29 (37)	29 (22)	28 (26)	86 (85)
久留米市	0.5 (0.7)	18 (19)	13 (11)	4 (5)	35 (35)
大牟田市	▲1.2 (▲0.9)	1 (2)	1 (0)	14 (15)	16 (17)

(2)商業地

市町村名	変動率	地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.1 (4.0)	113 (139)	45 (28)	71 (62)	229 (229)
福岡市	7.5 (12.8)	54 (53)	1 (0)	0 (0)	55 (53)
北九州市	0.3 (1.4)	18 (35)	24 (12)	8 (5)	50 (52)
久留米市	1.1 (1.5)	7 (7)	3 (3)	1 (1)	11 (11)
大牟田市	▲1.1 (▲0.7)	1 (1)	0 (1)	7 (6)	8 (8)

(3)工業地

市町村名	変動率	地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.8 (2.0)	25 (26)	13 (11)	10 (11)	48 (48)
福岡市	6.3 (7.0)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
北九州市	0.3 (0.8)	4 (8)	5 (1)	0 (0)	9 (9)
久留米市	1.7 (1.8)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
大牟田市	0.0 (0.0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)

※()は、前回調査の変動率、地点数

最近の地価動向

門司区

【住宅地】平均変動率 [R2]▲0.5% [R1]▲0.5%

・門司駅前从小倉方面の大里地区住宅地に対する需要は根強く、条件の良い土地の地価は上昇傾向ですが、交通接近条件が劣る門司港地区や郊外地区は下落傾向です。特に街路条件等の地域要因が劣る住宅地は下落幅が大きくなっています。小倉北区に近いエリアでは、土地価格坪35万円程度の住宅地分譲もみられます。住宅地全体としては、下落幅は昨年と同じです。

【商業地】平均変動率 [R2]▲0.1% [R1]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です。また、駅近の収益物件は需要者が多く見込まれます。門司港地区を中心に人口の減少と高齢化が著しく、繁華性が低下しています。
・商業地全体としては、変動率は僅かに下落しています。

特徴的な変動を示した地点				R2.7		R1.7		変動理由
種別	標準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
住宅地	門司(県)-2	清見2丁目	123	32,600	0.0%	32,600	▲3.0%	取引総額の小さな物件は需要が比較的見込まれ、地価は一旦底打。
商業地	門司(県)5-3	港町	179	144,000	▲0.7%	145,000	4.3%	新型コロナウイルス感染症の影響により門司港レトロ地区の観光客が減少。
工業地	門司(県)9-1	新門司北2丁目	5,000	26,100	0.0%	26,100	0.4%	売買は堅調だが取引価格は横ばいで推移。

若松区

【住宅地】平均変動率 [R2]▲0.6% [R1]▲0.3%

・若松区の住宅地の価格は、エリアごとに個別の動きがみられますが、総じて下落傾向が続いています。各基準地の対前年の動向は、鴨生田、高須北の2地点が上昇、東二島、藤ノ木の2地点が横ばい、その他7地点が下落しています。
・当区の東側は、古くから形成された住宅地域が広がり、中心部に近い平地では一定の需要がみられますが、高塔山麓等の傾斜地や遠隔地では需要減退が続いています。
・当区の中央～西側は、学研都市の塩屋・小敷地区など住環境・品等が良好な新興の住宅団地が広がっています。周囲に店舗・利便施設も増え、需要は堅調と思われる。

【商業地】平均変動率 [R2]▲0.3% [R1]▲0.7%

・若松区の商業地の価格は、エリアごとに個別の動きがみられますが、総じて下落傾向が続いています。各基準地の対前年の動向は、塩屋の1地点が上昇、童子丸、二島の2地点が横ばい、白山、高須南の2地点が下落しています(その他1地点が選定替え)。
・当区の東側は、「サンリブ若松」を核に本町のアーケード商店街が中心部を形成しますが、商店街は繁華性に欠け空き店舗が多い状態が続いています。一方、周辺では閉鎖した市場やスーパーマーケット跡地に戸建住宅やアパート・賃貸マンション等の新築が見られます。
・当区の中央～西側は、複数の大規模小売店舗が立地しています。特に学研都市の塩屋・小敷地区では区画整理により定住人口が増大し、幹線道路沿いの商業集積が進んでいます。

戸畑区

【住宅地】平均変動率 [R2]0.0% [R1]0.1%

・住宅地の価格は全6地点のうち4地点で上昇及び横ばいで、2地点が下落しています。各地点の上昇及び下落の傾向は変わりませんが、変動の幅が縮小しています。
・戸畑区は北九州市の7区の中で一番面積が小さいが、古くから都市基盤が整備され人口密度が高い区域です。旧来から人気のある天籟寺、浅生地区等の利便性の高い住宅地は、環境条件が良いうえ供給が限定されているため高級住宅地となっています。戸畑駅及び九州工大前駅から徒歩圏内の住宅地は、利便性が良いことから相応の需要が見られます。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が続いており、2極化が鮮明となっています。

【商業地】平均変動率 [R2]0.4% [R1]0.9%

・商業地の価格は全5地点のうち2地点で上昇し、3地点が横ばいで、下落地点はありません。
・戸畑区における商業施設は、JR戸畑駅前の「イオン戸畑SC」を中心に、各地域に近隣居住者を対象にしたスピナ・マルシヨク等のスーパーがあります。また、隣接する八幡東区の東田地区においても郊外型大型店舗の集積が進んでいます。旧来からの商店街である「中本町商店街」「天神商店街」「天籟寺商店街」「工大前商店街」等は、閉鎖店舗が見受けられ衰退化が進んでいます。

・用途の多様性及び住宅地の価格水準との比較により、JR戸畑駅周辺や小芝地区等の幹線道路沿いは、収益性に着目した投資物件やマンション適地として根強い需要があります。

小倉北区

【住宅地】平均変動率 [R2]▲0.1% [R1]0.2%

・住宅地の価格は、横這いから上昇を示していましたが、コロナ禍による経済先行きに対する懸念及び雇用、所得環境の悪化から、需要の落ち込みが見られます。ただ、ある程度の実需は認められますし、低金利政策や財政出動による下支えが期待されます。
・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価格水準を維持していますが、傾斜地勢にあったり、居住環境や街路条件等の劣る住宅地など市場性のやや低い地域では、下落基調が続いています。

【商業地】平均変動率 [R2]0.9% [R1]3.7%

・ほぼ全ポイントで上昇していましたが、コロナ禍による先行き不透明感が増す中、急速に鈍化しています。
・都心部での取引件数は少ないながらも、一部に高い取引事例も見られていました。特に、中心部の商業地は飲食店街とも言える状況に容れし活気を取り戻しつつありましたが、そのことが逆にコロナ禍による直接的な打撃を受けることとなり、インバウンドを含め、急激な客足の落ち込みを生じています。
・中心部では小倉駅南口に再開発ビルがオープン(R1)しています。アィムビルは、コレット井筒屋退店後、核店舗の入居が切望されていましたが無印良品、ベスト電器、スーパールミエール等が核店舗となり(R2)、その他は専門店の増床で充実しつつあります。周辺部では、マックスバリュ小倉原町店(H25)、サンリブ野町(H27)、最近に入り、ハローパーク大手町(H28)、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 [R2]0.1% [R1]0.7%

・区内の住宅地需要は、低金利、長期下落による値頃感等から地価は緩やかな上昇基調にありましたが、新型コロナウイルス感染症の影響により住宅市場はやや沈静化しています。なお、モノレール沿線等利便性良好な地域及び新興住宅団地は安定的な需要が認められています。一方で街路条件、利便性が劣る地域、傾斜地勢地域は、選考性が劣り、依然としてマイナス基調が続いています。

【商業地】平均変動率 [R2]0.0% [R1]1.1%

・守恒地区の「サンリブもりつね」、上葛原地区の「サンリブシティ小倉」、下曾根地区の「サニーサイドモール」、沼地区の「ドツとあーるガーデン小倉」、JR城野駅周辺の「ゼロカーボン先進街区形成事業(戸建住宅、生活利便施設等)」、「ゆめマート城野」といった大規模商業施設周辺や店舗等の連たん性が見られる主要幹線沿いが、区内商業地の地価を牽引していると考えられますが、新型コロナウイルス感染症の影響により前年の上昇傾向から勢いを失うかたとなりました。生活必需品等を除き営業が自粛されたことで、消費マインドが一気に停滞したこともあり、社会経済全般の回復が待たれているところです。

特徴的な変動を示した地点				R2.7		R1.7		変動理由
種別	標準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
工業地	小倉南(県)9-1	大字朽網字草見	5,949	23,200	0.4%	23,100	0.9%	・EC市場巨大化に加え、ポストコロナ時代の「新しい生活様式」を見据えた動き等を映じた物流関連用地に対する全般的需要の高まり。 ・事業進行中の「新北九州空港線」(刈田工区)高架事業完了後のIC～空港間アクセス向上に関連して、対象基準地を含む臨空工業団地における相対的ポテンシャル向上への期待感。

八幡東区

【住宅地】平均変動率 [R2]▲0.5% [R1]▲0.3%

・9地点あります。上昇傾向3地点、零傾向3地点、下落傾向3地点です。上昇傾向の地点は平坦地の住宅地です。零傾向の地点は平坦地に準ずる住宅地です。下落傾向の地点は高台及び傾斜地の住宅地です。この傾向は、当分の間続くものと考えます。高台及び傾斜地の住宅地の需要は小さく、市場で売れにくいいため価格水準は低いと感じています。

【商業地】平均変動率 [R2]0.8% [R1]0.6%

・4地点 あります。幹線街路沿線(3地点)及びアーケード街(1地点)です。幹線街路沿線の商業地は上昇傾向で、アーケード商業地は下落傾向です。令和4年度にスペースワールド跡の計画が完成の予定であるので、今後の動向が注目される。

最近の地価動向

特徴的な変動を示した地点				R2.7		R1.7		変動理由
種別	標準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
住宅地	八幡東(県)9	河内1丁目	345	17,800	▲3.8%	18,500	▲3.6%	バス便がない八幡東区の郊外にあって、人口減少や周辺地域の衰退等による(調整区域)。
工業地	八幡東(県)5-1	荒生田3丁目	226	104,000	1.0%	103,000	1.0%	標準地北西側社宅跡地の開発及び南西側住宅地の地価上昇等による要因

八幡西区

【住宅地】平均変動率 [R2]0.9% [R1]1.4%

- 住宅地は、19ポイント中13ポイントで上昇したものの、新型コロナウイルス感染症の影響で平均変動率は1.4%から0.9%と上昇幅を縮めました。
- 八幡西区の北西部に位置する住宅団地のポイント(浅川台、光貞台、本城学研台etc)は新型コロナウイルス感染症の中でもかなり強い地価上昇率でした。

【商業地】平均変動率 [R2]▲0.1% [R1]0.4%

- 商業地は、新型コロナウイルス感染症の影響や地場百貨店の井筒屋黒崎店が令和2年8月に閉店予定であることの影響から10ポイント中1ポイントで上昇しましたが、前年地価調査では1ポイントしかなかった下落ポイントが、3ポイントに増え、平均変動率も0.4%から▲0.1%と下落に転じました。

特徴的な変動を示した地点				R2.7		R1.7		変動理由
種別	標準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
住宅地	八幡西(県)2	光貞台2丁目	223	62,000	3.9%	59,700	3.8%	八幡西区の北西部に位置する住宅団地内の不動産取引は新型コロナウイルス感染症の影響でプレーキは掛かりましたが、総じて需要は旺盛でした。
工業地	八幡西(県)9-4	陣原2丁目	1,777	60,100	1.5%	59,200	2.4%	賃貸マンション等の用途も多くなり、さらに、JR陣原駅に隣接する土地区画整理事業地区内の市有地(商業業務地区)を売却する計画もあり、今後に対する期待のため上昇しています。

東区

【住宅地】平均変動率 [R2]3.2% [R1]4.7%

- 市街化調整区域を除く19地点で上昇傾向が続いていますが、前年に比べると、19地点全てで上昇幅が縮小しています。
- 北部(和白・美和台等)及び中北部(香椎周辺・香住ヶ丘等)の上昇率は概ね1~3%台です。千早駅周辺では利便性の良さから周辺に比べ高い上昇を示し、8%近い上昇となった地点もあります。中南部(若宮・青葉・舞松原等)の上昇率は概ね2~4%台ですが、地勢が劣る高台の既成住宅地の需要は弱含みのようです。南部(箱崎等)は賃貸共同住宅が多く、駅接近性に優れる地域等では7%台の上昇となっています。

【商業地】平均変動率 [R2]5.8% [R1]12.8%

- 区内全地点で上昇傾向が続いていますが、前年に比べると、全ての地点で上昇幅が縮小しています。
- その中にあって、根強いマンション需要に下支えされた千早地区では9%近い上昇となりました。また、箱崎地区では物件の選定に慎重さが感じられるものの、収益物件に対する需要は依然として多く、さらに、九大跡地再開発への期待感もあり、10%近い上昇となっています。一方、郊外の商業地(若宮・香住ヶ丘・西戸崎)は1~2%程度の小幅な上昇に留まりました。

博多区

【住宅地】平均変動率 [R2]4.7% [R1]6.7%

- 2月下旬から顕在化したコロナ禍においても、住宅地に対する需要は比較的堅調で、上昇幅は縮小しましたが、地価の上昇傾向は続いており、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。
- 開発案件につきましては、2月までは賃貸マンションの開発業者の用地取得は住環境、立地に優れ、一定の規模を有するマンション適地については、積極的でありましたが、3月に入るとプロジェクトを中止する事案や、新規取得の様子見する案件が散見されます。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 [R2]9.8% [R1]16.9%

- 新型コロナウイルス感染症発生前は、既存ホテルの高稼働を背景に、「博多」駅を中心にホテル開発が活発でしたが、コロナ禍ではインバウンド対前年▲9.9%の状況で、延期された来年の東京オリンピックも開催の雲行きが怪しくなっていることから、ホテル運営会社は大幅な事業プランの見直しが迫られています。
- 築浅大型ビル等は空室率の改善が進んで、新規供給が少ない状況でした。賃料水準については、一部で増額改定も見られるなど、平均賃料は上昇傾向にあります。平成24年に10%以上あった空室率は、令和2年5月時点で博多駅前地区が2.53%、博多駅東地区が1.92%、祇園・呉服町地区が2.41%(三鬼商事)と空室率は低水準で推移していましたが、昨年同時期に比べると、コロナ禍によるリモートワーク等の推進により空室率は微増しています。
- 市場に流通する物件は、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。

中央区

【住宅地】平均変動率 [R2]5.6% [R1]7.5%

- 住宅地は全地点で上昇しましたが、前年と比較して上昇率は縮小しました。
- 都心回帰現象の下で、中央区は相対的に人口増加率が高く住宅需要が旺盛であるものの、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による取引市場の停滞の影響を受け、土地価格は上昇基調から横ばいへと転じている模様です。
- 区内の分譲マンションは総じて高価格帯に属しますが、販売は概ね順調です。また、賃貸マンションやアパート等の収益物件についても、金融緩和政策が継続されている影響も有り、投資需要は根強く、価格を下げる局面には至っていません。

【商業地】平均変動率 [R2]9.6% [R1]14.7%

- 商業地は全地点で上昇しましたが、前年と比較して上昇率は縮小しました。
- 最高価格地点である「福岡中央(県)5-15」(天神1丁目)は10.4%の上昇を示しました。また、最も高い上昇率は、天神4丁目に所在する基準地で16.0%の上昇を示しました。
- 新型コロナウイルス感染症の拡大により、商業施設の売り上げが低迷する等の不透明感が生じているものの、オフィス賃料は高止まりの状況にあります。また、天神ビッグバンの大規模再開発によって天神地区の優位性は更に高まるものと期待され、大手不動産会社や機関投資家等による投資需要は底堅く、新型コロナウイルス感染症の感染拡大後も取引利回りは横ばいを維持しています。

南区

【住宅地】平均変動率 [R2]4.6% [R1]7.7%

- 住宅地の価格は全地点で上昇しておりますが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、上昇幅は全地点で縮小しています(前年平均変動率+7.7%)。
- 新型コロナウイルス感染症拡大前のR1年下半年~R2年初頭において、区内住宅地の地価は前年に引き続き上昇基調で推移しています。
- R2年初頭以降は、新型コロナウイルス感染症拡大後の影響を受け、地価は横這いからやや弱含みで推移しています。土地取引規制基礎調査概況調査結果(国土交通省不動産・建設経済局土地政策課調べ)によりますと、R2.3~6における南区の土地取引件数は985件(前年同期1,331件)であり、新型コロナウイルス感染症拡大後の取引件数の減少が見受けられます。
- 市崎・平和地区などの優良住宅地エリアでは、年率+5.6~6.5%(前年年率+10%超)で推移しています。市内でも嗜好性の高い住宅地で底堅い需要が見込まれますが、上昇幅は縮小しています。
- 若久・長住地区などの区中央部では概ね年率+3.0~6.4%(前年年率+7.4~9.0%)で推移しています。既存住宅の画地細分割によるパワービルダーの新規供給等も多く見受けられますが、今後の動向には留意を要します。
- 外環状線以南のエリアにおいても、年率+2.3~4.0%(前年年率+4.9~6.5%)で推移しており、コロナ禍の影響が見受けられます。

【商業地】平均変動率 [R2]5.0% [R1]10.0%

- 商業地の価格も全地点で上昇していますが、上昇幅は全地点で縮小しています(前年平均変動率+10.0%)。
- 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)等の影響を受け、R1.7は年率+12%超と高い上昇率を示していました。R2.7時点では、コロナ禍の影響を受け、年率+6.0~6.6%と上昇幅は縮小しています。
- 郊外商業地については、R2.1以降、外環状道路沿いを中心に郊外型店舗の新規出店等の動きが確認されます。しかしながら、コロナ禍の影響を受け、長住・西長住地区などの郊外商業地(近隣・路線)においても、年率+2.8~3.7%(前年+7.1~7.6%)と上昇幅は縮小しています。

最近の地価動向

西区

【住宅地】平均変動率 [R2]2.5% [R1]2.7%

- 姪浜駅周辺の住宅地「姪浜」「小戸」「石丸」地区において、年率約7%の地価上昇が見られます。
- その周辺の「福重」「愛宕」「豊浜」地区では上昇幅がやや小さく、年率約3%～約4%です。
- 「生の松原」地区や国道202号以南の「拾六町」「野方」地区等では、年率1%程度の僅かな上昇に留まりました。
- 「今宿」「周船寺」地区などの西部の住宅地においては、年率約1%～約3%とややバラツキが見られます。

【商業地】平均変動率 [R2]3.7% [R1]5.8%

- 商業地の継続ポイントが「姪浜」「石丸」「今宿」「周船寺」地区に設定されています。
- 今回から九大学研都市駅北方の国道沿いに新規のポイントが設定されました。
- 継続ポイントを見てみますと、「姪浜」地区は前年と同程度の地価上昇(年率約8%)でしたが、「石丸」「今宿」「周船寺」地区においては前年より上昇幅が縮小し、年率約2%～約3%となりました。

城南区

【住宅地】平均変動率 [R2]3.0% [R1]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(+4.6%)から縮小し+3.0%となりました。要因としては、新型コロナウイルス感染症の影響もあって、今年に入って上昇率が鈍化しつつあることが挙げられます。経済活動の停滞から需要がやや弱みみであるとはいえ、旧来から需要の高い鳥飼・別府等の地域においては、当区のなかでは比較的高い上昇率を示しており、駅への交通利便性が劣るような郊外の住宅地についても、都心部と比較した割安感から需要は安定的に推移しています。さらに、地下鉄七隈線が令和4年に博多駅まで延伸予定であり、今後も需要は拡大していくものと考えられます。

【商業地】平均変動率 [R2]4.2% [R1]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(+6.8%)から縮小し+4.2%となりました。上昇率縮小の要因は、住宅地同様に新型コロナウイルス感染症の影響が大きいと考えられますが、特に「福岡城南5-1」が存する別府等の北部地域では、店舗・事務所と共同住宅が混在しているため、店舗や事務所の需要減退から縮小幅が大きくなったものと考えられます。ただし、当地域の商業地に与える新型コロナウイルス感染症の影響は、商業集積地が少ないこともあって、地価上昇に抑制的ではあるものの都心部に比較して限定的であるとみられます。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は、割安感から需要は比較的堅調であり、上昇幅は縮小しつつも安定的に推移しています。

早良区

【住宅地】平均変動率 [R2]2.6% [R1]5.2%

- 早良区北部や地下鉄空港線利用圏域の住宅地では、分譲・賃貸マンション素地需要が逼迫し、戸建用地需要も堅調に推移しています。昨年来の増税の影響も、不動産市場には折込済みで、土地取引数も前年比で増加傾向にありました。
- 同区中部の住宅地では、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。新型コロナウイルス感染症等の影響から、今後の不動産市場を一部見守る動きが見られます。
- 同区南部の住宅地では、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～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底打ち感から、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 [R2]4.6% [R1]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・出店需要等概ね安定しています。特に「西新BP」等を反映し、地価水準は上昇基調が続いています。また、地下鉄空港線各駅の徒歩圏内で、利便性等良好な地区では、マンション転用が可能な商業地を中心として、地価の上昇局面が続いています。しかしながら、緊急事態宣言以後、感染症対策等の影響から購買客の通行量減少が小売店舗等の売上に与えつつあり、今後の地価動向は不透明感を増しています。
- 郊外型路線商業地については、福岡外環状道路以南の南部地域を除き、堅調な出店需要を背景に土地需要は安定していて、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 [R2]▲1.2% [R1]▲0.9%

- 住宅地の地価は、1地点で微増、1地点で横ばいとなっているものの、その他は全地点で下落傾向が続いており、昨年比べて下落幅を拡大させた地点も複数見られました。

- 人口減少、高齢化の進行により実需要が弱く、主たる需要者層は市内の1次取得者に限定されています。市内で住宅地開発を行なっている業者によると、小川町、小浜町、天領町の新規分譲は好調で、60坪程度の一戸建てが3,000万円以内であれば需要が見込めるとのことです。その他の地域では、土地500万円程度、新築一戸建ては2,000～2,500円が需要の中心となっているようです。

【商業地】平均変動率 [R2]▲1.1% [R1]▲0.7%

- 商業地の価格は、1地点で微増となっているものの、その他は全地点で微減又は下落傾向となっており、中には下落幅を拡大させた地点も見られました。
- 大型商業施設への顧客流出等により、既存商業地での店舗・事務所の新規出店需要は限定的であるため、「新大牟田」駅、「大牟田」駅、「西鉄大牟田」駅前等の一部エリアを除いては、地価は総じて下落基調となっています。中心部商店街の空室率は40%を超えている模様です。

久留米市

【住宅地】平均変動率 [R2]0.5% [R1]0.7%

- 上昇18地点(前年19地点)、横ばい13地点(前年11地点)、下落4地点(前年5地点)と昨年と比べて横ばい地点が多くなっています。また平均変動率も昨年と比べて縮小しています。これはコロナ禍に起因する需要減を反映したものです。3月くらいまでは前年同様の上昇が見られましたが、4月以降は横ばい若しくは微減傾向になっているためです。ただし、緊急事態宣言期間中は官公署等の事務手続き遅れにより表面上の取引は著しく減少しましたが、個人のライフスタイルの再構築等で戸建住宅需要は堅調に推移しています。
- 城南町、櫛原町、花畑地区の戸建需要は相変わらず強く、久留米-12周辺の長年の空地に戸建住宅の建築が見られます。旧町では、中心部周辺のミニ開発は活発ですが、郊外部は依然として需要減が続き、地価下落が続いています。

【商業地】平均変動率 [R2]1.1% [R1]1.5%

- 上昇10地点(前年7地点)、(前年横ばい3地点)、下落1地点(前年1地点)と昨年と比べて上昇地点数は増加していますが、平均変動率の上昇幅は縮小しています。住宅地同様にコロナ禍に起因するものです。飲食テナントの売上が大幅に減少していますが、行政機関からの給付金、補助金等で中小規模物件オーナーの家賃収入は今のところ概ね確保されている傾向にあるようです。しかし、この状況がさらに長期化すれば物件オーナー側のリスクもさらに高まることが予想されます。
- 中心市街地は小規模な土地の駐車場用地としての需要が底堅いです。コロナ禍で公共交通機関での通勤を避け、社用車を自宅近くに置くための月極駐車場の需要が高くなっています。
- 全体的に旧久留米市内の商業地の需要は堅調ですが、旧町は特に郊外部の商業地の住宅地化傾向が強くなっています。

特徴的な変動を示した地点				R2.7		R1.7		変動理由
種別	標準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
商業地	久留米(黒)5-3	東町	869	204,000	4.6%	195,000	2.1%	地価公示地と共通地点になり、R2.1.1が202,000円/㎡なので、3月いっぱいまでが前年同様の上昇で、その後は横ばいとなっているようです。
工業地	久留米9-1	宮ノ陣町若松	4,999	23,600	1.7%	23,200	1.8%	コロナ禍でネット通販や宅配等の需要のさらなる高まりが見られます。鳥栖・久留米は九州内の交通の要衝として流通業務用地の需要が強いですが、当該調査地の工業団地は原則製造業でありますので、流通業務用地としての需要は反映されておらず上昇幅は前年並みに留まっています。

直方市

【住宅地】平均変動率 [R2]▲0.3% [R1]▲0.3%

- 今期、住宅地の平均変動率は微減となりましたが、大型商業施設近傍の湯野原地区や感田地区のミニ開発住宅地の需給は概ね堅調に推移し、特に北九州市に近接する湯野原地区では高値の取引も散見されます。一方、郊外の古い住宅団地では売却の際に取り壊し費用を考慮した価格と思われる取引等も散見され、総じて低位で推移しています。また、今般、コロナ禍の明確な地価への影響は見られませんでした。需要者は慎重に行動するものと予測されることなどから、住宅地の二極化がより進むと考えられます。

【商業地】平均変動率 [R2]0.0% [R1]0.3%

- 当市の新入、下境地区などでは、郊外型路線商業地域に飲食店や小売店舗を中心としたロードサイド型店舗の進出が見られ、商業集積度が高まっています。JR直方駅前を中心とした既存の商業地域では、新規小売店舗の開業等がありますが、特にアーケード商店街は閑散としており、経営者の高齢化や後継者不足の影響も相俟って、衰退傾向が見られます。

最近の地価動向

・今期、地価調査地点については、比較的に立地に恵まれたところに位置しており、横ばい傾向での推移となりましたが、コロナ禍による地価への影響等が懸念されます。

特徴的な変動を示した地点				R2.7			R1.7			変動理由
種別	標準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	対前年変動率		
工業地	直方(県)9-1	大字上新入	3,256	12,800	▲0.8%	12,900	▲0.8%		中小規模の工場が見られる内陸型の工業地で、関連産業との位置関係等がやや思わしくなく、需要は弱含みで推移しています。	

飯塚市

【住宅地】平均変動率 [R2]▲1.3% [R1]▲1.1%

・住宅地の価格は、横這いの1ポイントを除き、依然として厳しい状況となっています。コロナ禍の影響は殆ど見受けられなかったものの、マインド面の変化により全般的に下落率が若干拡大しています。人口減少や高い高齢化率、地域的な衰退感を受け、特に郊外部の既存集落では需要は弱含みで限定的であり、下落基調に歯止めが掛からない状況が見受けられます。一方、良好な居住環境を有する新興住宅団地等では堅調な販売動向を示しています。

・住宅需要については戸建住宅が大半であり、規模は土地が60～90坪、新築戸建としては2,500万円程度からとなっています。

【商業地】平均変動率 [R2]▲1.5% [R1]▲1.3%

・商業地の価格は、全地点で下落が続いており、前記と同様の事由により下落幅が若干拡大しています。特に、本町アーケード商店街や市町村合併前に地域中心地だった商業地については、陳腐化が顕著で顧客吸引力は低迷、地価も依然として下落基調が続いています。

・最近時では国道200号や201号沿線等の路線商業地域の熟成度が増しており、郊外型店舗の進出が目立っているが、限られた商圏人口のなかで地域間競争も現出しています。

・新飯塚駅東側に「スパイシーモール」が平成30年に開業、利便性が増しました。

・JR新飯塚駅及び飯塚バスセンター界隈が商業中心地となっており、店舗・事務所ビル等が見られるが、中小規模の老朽化ビルが多くテナント需要は依然として弱含みで推移しています。一方、不動産需要は、用途の多様性や安価な地価水準を反映して、一部では積極的な売買も看取されます。

特徴的な変動を示した地点				R2.7			R1.7			変動理由
種別	標準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	対前年変動率		
工業地	飯塚(県)9-2	有安	71,220	6,000	1.2%	5,930	0.0%		IC周辺の物流用地需要の高まりによる地価上昇の影響が、地価水準が低い内陸部の工業地域にも波及している。	

田川市

【住宅地】平均変動率 [R2]▲0.7% [R1]▲0.5%

・住宅地については、田川伊田駅や田川後藤寺駅の徒歩圏などの生活利便性に優るエリアでは新興のミニ開発団地を中心に比較的高値の取引も見られ地価の回復傾向が認められますが、その他の地域の需要の弱含みは継続しています。これまで弱含みが続いてきた地域については旧来通りの弱含み傾向が続いている状況で、新型コロナウイルス感染症の拡大を背景とする不透明感からの影響は限定的であるものと思われま。

・中心市街地周辺でも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。

・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 [R2]▲1.0% [R1]▲0.4%

・商業地は、伊田・後藤寺地区のアーケード街などの旧来の中心商業地の空洞化について歯止めが利かない状況で、市場性の減退から価格水準は住宅地の水準に同化しつつあります。

・郊外の幹線道路沿線を中心に商業集積度を高めているエリアが見られ、大手量販店、道の駅、地場スーパーなどでは繁華性が認められ商況は比較的良好で、上記アーケード街と比較して2極化の様相を呈しています。

・価格に値頃感が出てきているものと思われまますが、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響は住宅地と比較するとやや大きいものと思われま。

柳川市

【住宅地】平均変動率 [R2]▲0.7% [R1]▲0.6%

・住宅地の基準地10地点のうち、西鉄柳川駅に近い利便性の高い柳川(県)ー10については、H30以降、わずかながら地価は上昇傾向ですが、新型コロナウイルスによる先行き不透明感もあって、R2は上昇率がやや弱まりました(1.6%→0.6%)。

・柳川市は人口減少、高齢化の進行、地域経済の衰退等により、利便性のよい住宅地を除き、中心市街地周辺の住宅地、農家住宅地等の地価ははまだ下落傾向にあり、柳川(県)ー10以外の9地点は前年並みの下落率となりました。

【商業地】平均変動率 [R2]▲1.3% [R1]▲0.9%

・商業地の基準地4地点のうち、西鉄柳川駅に近い利便性の高い柳川(県)5-2については、近年の国外を含む観光客の増加等を受けてR1にわずかながら地価は上昇(0.4%)しましたが、新型コロナウイルスによる観光客の減少等もあって、R2は横ばいとなりました。

・柳川市は人口減少、高齢化の進行、地域経済の衰退等により、新規出店需要、新規事務所需要等は少なく、中心市街地周辺の商業地の地価ははまだ下落傾向にあり、柳川(県)5-2以外の3地点のうち、前年並みの下落率が1地点、下落率がやや拡大した地点が2地点となりました。

・R2は新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、特に国外からの観光客が当面は見込めない状況です。柳川市の主要産業の1つが観光産業であることから、新型コロナウイルス感染症の今後の動向、不動産市場への影響等について注視が必要です。

特徴的な変動を示した地点				R2.7			R1.7			変動理由
種別	標準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	対前年変動率		
商業地	柳川(県)5-2	三橋町下百町字小坪	520	54,200	0.0%	54,200	0.4%		新型コロナウイルス感染症による国外を含めた観光客の減少等による。	
工業地	柳川(県)9-1	三橋町柳河字小坪	2,975	17,000	▲1.7%	17,300	▲1.1%		物流拠点または工場としての立地条件に優れる地域以外の中小工場の需要は弱含みが続いている。	

八女市

【住宅地】平均変動率 [R2]▲1.5% [R1]▲1.4%

・住宅地の基準地は18地点あり、内訳は横ばいが3地点、下落が15地点となりました。横ばいの3地点はいずれも旧八女市内の基準地で、旧八女郡各町村については下げ止まりの兆しは見られず、総じて前年と同程度の下落となりました。

・人口減少や少子高齢化により住宅地の需要が減退していることが主な要因と考えられます。

・地元精通者によると、新型コロナウイルス感染症による売価への影響は現時点ではほとんどないとのことですが、今後雇用・所得環境が悪化した場合は地価への影響が懸念されます。

【商業地】平均変動率 [R2]▲1.9% [R1]▲1.5%

・商業地の基準地6地点中、横ばいが1地点、下落が5地点となりました。前年は上昇した旧八女市中心部、本町地区の基準地は今回横ばいとなりました。

・郊外の商業地については人口減少等により背後地の購買力が低下していることなどから、依然として下落が継続している状況です。

・新型コロナウイルス感染症の影響については、飲食店舗を中心に売上が減少していることから、出店需要の減退が見られます。

特徴的な変動を示した地点				R2.7			R1.7			変動理由
種別	標準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	対前年変動率		
商業地	八女(県)5-1	本町字矢原町東裏	345	29,500	0.0%	29,500	0.7%		旧八女市中心部の県道沿いの基準地で、周辺住宅地の価格上昇等の影響を受け昨年は微増でしたが、今回は新型コロナウイルス感染症の影響もあり横ばいとなりました。	

筑後市

【住宅地】平均変動率 [R2]0.8% [R1]1.6%

・市中心部及びその周辺付近の住宅地価格は3月ころまでは上昇傾向が続いていました。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響により4月以降の地価は横ばいしないしやや下落しているものと考えられます。また、新規開発分譲地の売れ行きはそれほど大きな落ち込みを見せていないようです。一方で、利便性が劣る郊外の既成住宅地域や、外部からの転入が少ない農家集落地域は新型コロナウイルス感染症の影響は小さいものの、元来需要が少なく、その価格水準は、横這いから弱含みで推移しています。今後の地価水準の変動は、新型コロナウイルス感染症の影響に留意していく必要がありと思われま。

【商業地】平均変動率 [R2]1.1% [R1]1.9%

・商業地の出店需要は二極化が進展しています。特に、大型小売店舗等の出店によりここ数年で商業施設の集積が進んだ国道442号沿いは、出店需要が強いことから地価も強含んでいました。一方、旧来からの中心商業地や幹線道路沿いは出店需要の減退が進展していることから、空洞化等により繁華性の低下が続いています。さらに、新型コロナウイルス感染症の影響により、特に小規模な飲食店においては、厳しい経営が続いており、これらの店舗が閉鎖していく状況になれば、特に旧来からの商業地の空き店舗が一層増加し、価格の下落に転じる可能性も考えられます。このことから、今後の地価水準の変動については新型コロナウイルス感染症の影響に留意していく必要があります。

最近の地価動向

特徴的な変動を示した地点				R2.7		R1.7		変動理由
種別	標準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
工業地	筑後(県)9-1	大字長浜	17,607	13,700	1.5%	13,500	1.5%	九州自動車道八女I.C.に近く、物流施設用地の需要の高まりから、堅調な動きで推移しています。

大川市

【住宅地】平均変動率 [R2]▲1.9% [R1]▲2.0%

・基幹産業である家具工業は、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反転の兆しが見えず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。取引市場は戸建分譲地の価格が比較的安定していますが、一方で、既存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 [R2]▲1.7% [R1]▲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。取引市場では、中心商業地域や郊外の幹線道路沿いの地域を含めて価格が低廉な事例が散見され、コロナ禍の影響もあって昨年と比較して下落率は拡大しました。

特徴的な変動を示した地点				R2.7		R1.7		変動理由
種別	標準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
工業地	大川(県)9-1	大字中古賀字下ノ割	1,524	8,800	▲1.1%	8,900	▲1.1%	大川市の家具工業は新型コロナウイルス感染症によってより厳しい状況にある一方で、流通倉庫ニーズの高まりの影響もあり、下落率は昨年同様となった。

行橋市

【住宅地】平均変動率 [R2]0.0% [R1]0.1%

・昨年は全体(8地点)で0.1%の上昇でしたが、今年は2地点で上昇、2地点で下落、4地点で横ばいを示し、全体で横ばいとなりました。
・行橋市では近年人口が微増傾向(直近の1年間は微減)にあります。これを受け、行事地区をはじめ市内各所で宅地開発・分譲が見られ売れ行きも比較的堅調です。また、中古物件の取引も比較的堅調で、住宅地の需給は安定しています。
・2017年以降分譲マンションの建設はありませんが、近年は、行橋駅の徒歩圏域において賃貸マンションの建設が活発に行われています。

【商業地】平均変動率 [R2]▲0.2% [R1]1.5%

・昨年は全体(2地点)で1.5%の上昇でしたが、今年は1地点で下落、1地点で横ばいを示し、全体で下落となりました。
・下落地点は飲食店街に存する基準地です。行橋市の飲食店街では新規の店舗ビルの建設が見られる等、地価は近年上昇傾向にありましたが、新型コロナウイルス感染症の影響により客足の減少が顕著に認められ、地価は下落へと転じました。
・駅西口の通称安川通り沿線に存する路線商業地の基準地についても、昨年の上昇から横ばいとなりました。
・駅東口では、現在県道行橋停車場線の拡幅事業が進行中です。また、令和2年4月には図書館等複合施設「リブリオ行橋」がオープンしました。

豊前市

【住宅地】平均変動率 [R2]▲1.2% [R1]▲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。中心部では小規模な新興分譲住宅団地の開発が点々となされ、郊外から中心部への住宅志向が見られます。価格帯は敷地規模に関係なく、土地総額が概ね400万円から500万円を示しています。中心部以外は、住宅地需要が減退し、総じて住宅需給は弱含みです。

【商業地】平均変動率 [R2]▲2.0% [R1]1.9%

・商業地価格は、昨年と比べ下落幅が僅かに増大しました。豊前市を代表とする基準地は、国道10号沿線の中心市街地外延にあって郊外型路線商業地を形成しているため、中心部の商業地への影響は少ない。一方、JR「宇島」駅前の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。県道中津・豊前線沿いの恒富地区ではドラッグストアモリ豊前店(店舗面積1,380㎡、駐車台数53台収容)が5月30日に開店しました。

特徴的な変動を示した地点				R2.7		R1.7		変動理由
種別	標準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
工業地	豊前(県)9-1	大字宇島下ノ割	6,621	8,000	0.0%	8,000	▲0.6%	市内には、自動車関連部品メーカー等が臨海部及び内陸部に点在している中で、八屋地区に国内最大級の木質バイオマス発電所が令和2年1月1日に営業運転を開始し、関連企業の誘致も期待されます。

中間市

【住宅地】平均変動率 [R2]▲0.5% [R1]▲0.4%

・中間市住宅地の平均変動率は前年▲0.4%→今年▲0.5%と下落率が若干拡大する結果になりました。
・JR「中間駅」や筑豊電鉄の各駅まで徒歩圏にあって、日用品店舗などの利便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、地価はほぼ横ばい傾向です。
・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住環境のやや劣る住宅地域では、地価は下落率がやや拡大傾向で、下落が続いています。
・遠賀川右岸部はJR駅等利便施設に比較的近接しており、宅地化が進んでいます。一方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、地価は下落に歯止めが掛からず、下落が続いています。

【商業地】平均変動率 [R2]▲0.6% [R1]▲0.5%

・中間市商業地の平均変動率は前年▲0.5%→今年▲0.6%と下落率が若干拡大する結果になりました。
・商業地は、筑豊電鉄「通谷駅」からJR「中間駅」までのふれあい大通り沿いや蓮華寺交差点付近から中間市役所までの県道中間野線沿いに各種店舗及び事業所が集積しています。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、中間市の既存商業地域の地価水準は弱含みが続いています。
・中鶴地区では、スーパー、ドラッグストア、衣料品店等の小売店舗が建ち並んでいます。今後は公営住宅の整備に伴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 [R2]2.2% [R1]3.1%

・市街化区域の全地点(7地点)の変動率は平均2.6%で上昇傾向にありますが、新型コロナウイルス感染症の影響等もあり、上昇幅は縮小しています(昨年は平均3.3%)。市街化調整区域内の地点は昨年同様横這いであります。
・住宅地は新興大型団地は言うまでも無く、近時は古くに開発された住宅団地や既存住宅地域においても画地分割やミニ開発等が活発で、需給は旺盛で、市街化区域を中心に地価は上昇傾向にあります。また、市街化調整区域においても、都市計画法第34条11号あるいは12号の区域を中心に、宅地の開発・分譲が活発になっており、これらの地域においても地価の上昇やその兆しが見られます。
・他方、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により不動産市場における停滞感と不透明感が強まっており、今後の影響が注視されます。

【商業地】平均変動率 [R2]1.8% [R1]0.8%

・2地点いずれも上昇し、平均1.8%の上昇を示しています。
・商業地は昨年調査時から幹線道路沿いを中心に下落傾向から横這いあるいは微増へと反転の兆しが見えていましたが、長らく停滞気味であった西鉄小郡駅前の既存の商業地域においても取引が見られてきて、地価上昇が続く周辺住宅地域とのバランス等もあり、反転の兆しが見えています。
・他方、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により不動産市場における停滞感と不透明感が強まっており、今後の影響が注視されます。

筑紫野市

【住宅地】平均変動率 [R2]3.9% [R1]4.8%

・小規模の宅地分譲が増加しており、開発利益含みの高値の事例が多いことから、JR二日市、西鉄二日市、紫駅周辺の住宅地の価格は、上昇傾向を拡大していましたが、新型コロナウイルス感染症の影響で、今年3月以降上昇の程度がやや鈍化しました。
・郊外の光ヶ丘、美しが丘等の住宅団地でも、需要は堅調で、駅周辺の住宅地程ではありませんが、地価は上昇傾向にありましたが、同様の要因で、今年3月以降上昇の程度がやや鈍化しました。
・筑紫駅西口周辺の区画整理地内は価格が上昇しています。取引単価は高額で、11万円/㎡程度であります。
・分譲マンション開発も活発で、湯町温泉街に近い分譲マンションは人気が高く、売れ行きは好調であります。

【商業地】平均変動率 [R2]4.8% [R1]6.3%

・商業地の取引件数は少ないですが、ホームセンター、ドラッグストア等の店舗の進出が見受けられ、店舗需要は堅調であります。
・商業地の地価は、H27年より上昇に転じており、原田駅に近いエリアで高値の取引が散見されることから、当該エリアでは価格の上昇傾向が拡大しています。
・郊外の路線商業地では、高値の取引は少なく、地価は上昇傾向にありますが、上昇傾向は穏やかであります。

最近の地価動向

春日市

【住宅地】平均変動率 [R2] 5.8% [R1] 10.6%

- 春日市は、西鉄春日原駅から西鉄福岡駅へ最短10分など福岡都市部への接近性に優れ、福岡都市圏における住宅地価の高騰から割安感が認められる当市への需要者の流入は多くなっています。
- 当市における住宅地市場は、好調な分譲取引を背景に分譲業者等がプライスリーダーとなり、住宅の地価は年間ベースで見ると依然として上昇傾向で推移しています。なお、新型コロナウイルス感染症の土地価格への影響については、今後の取引価格に留意する必要があります。

【商業地】平均変動率 [R2] 5.0% [R1] 10.2%

- 駅前周辺においては、西鉄春日原駅周辺事業により市街地が整備されることによる繁華性の向上が期待されており、また、春日フォレストシティ周辺には商業施設が集積しつつあり賑わいを見せているなど、市内商業地の需要は堅調に推移しています。
- 駅徒歩圏のエリアは、高い利便性から商業地に限らずマンション需要も競合することから、取引価格は年間ベースでは上昇傾向で推移していますが、新型コロナウイルス感染症の取引価格への今後の影響には特に留意する必要があります。

特徴的な変動を示した地点				R2.7		R1.7		変動理由
種別	標準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
住宅地	春日(県)ー9	光町2丁目	114	164,000	9.3%	150,000	13.6%	県内では高い人口増加率の春日市の中で、区画整然とした既存の住宅地域にあり、取引も多く住宅需要は堅調である。

大野城市

【住宅地】平均変動率 [R2] 5.0% [R1] 9.6%

- コロナ禍以前までは前年に引き続き地価上昇傾向を維持しており、白木原地区周辺では相変わらず路線価の2倍以上の事例が見られ、土地取引も活発でした。4月以降は各地点で概ね横ばいや緩やかな下落傾向が見られ、結果として年間上昇率は全地点で縮小傾向となりました。現時点で、福岡市のベッドタウンであることや高い人口増加率及び良好な住環境を下支えとして住宅地需要の大きな減退は考えにくいですが、今後の失業率や景況感が不透明であることから地価の上昇傾向が持続するかは不安定な状況にあります。

【商業地】平均変動率 [R2] 6.2% [R1] 13.8%

- コロナ禍以前までは駅接近性に優れた商業地は店舗のみならず共同住宅地としての需要も競合するため、市場は過熱気味であり地価上昇率も拡大傾向にありました。しかし、コロナ禍以降(4月以降)、地価水準が上限に達しつつあったこともあり地価は緩やかに下落し、結果として年間の地価上昇率は全地点で縮小傾向となりました。また、今年は駅周辺の商業地事例は非常に乏しく、郊外や住宅団地内の幹線道路沿いに位置する事例が目立ちました。

特徴的な変動を示した地点				R2.7		R1.7		変動理由
種別	標準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
住宅地	大野城(県)ー7	錦町4丁目	1,020	235,000	9.3%	215,000	16.2%	最寄駅への接近性に優れたマンション適地の価格水準は上限に達しつつあり、コロナ禍による先行き不透明感とも相まって上昇率が縮小した。

宗像市

【住宅地】平均変動率 [R2] ▲0.2% [R1] 0.2%

- 利便性や品等の良い住宅地では、地価上昇の気配が窺われるほか、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 [R2] ▲0.4% [R1] 0.1%

- 旧国道3号沿線を中心に、近年、新規出店や建替え等の動きが複数見られ、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、今後の発展が期待されます。

太宰府市

【住宅地】平均変動率 [R2] 1.8% [R1] 4.0%

- 新型コロナウイルス感染症の影響により、市域の地価上昇が堅調であった住宅地においては、3月以降、鈍化又はマイナス傾向に転じており、昨年度と比べ上昇率が縮小しています。新築建売物件において、立地や建物の間取り等により人気が出ていない物

件については減額して販売を促進している状況が見受けられます。

- 市の中心部や最寄駅から徒歩圏にある住宅地は、隣接市等の相対的な割安感からの需要が認められます。
- 北東部エリアや山間背後の山手住宅地の需要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あります。需要が認められます。

【商業地】平均変動率 [R2] 4.1% [R1] 6.0%

- 新型コロナウイルス感染症の影響により、市域商業地における堅調な地価上昇は、3月以降、鈍化又はマイナス傾向に転じており、2地点共、昨年度と比べ上昇率が縮小しています。
- 幹線道路沿いのエリアにおいては、事業用地需要があり、高値取引も見られます。
- 近隣型商業の五条駅前商店街にあたっては、豊富な背後人口を背景に新規店舗の出店予定も見受けられます。

古賀市

【住宅地】平均変動率 [R2] 1.8% [R1] 3.5%

- 古賀市の人口及び世帯数は共に微増傾向で推移しており、住宅地の地価も市街地における住宅地を中心に上昇傾向にあります。
- 高田土地区画整理事業地内、花見東地区、その他市内各所で戸建分譲等が行われるなど宅地需要は堅調に推移しています。

【商業地】平均変動率 [R2] 1.1% [R1] 2.8%

- 商業地の地価は、幹線道路沿いの路線商業地を中心に上昇しています。
- 商業地の中心は、国道495号沿いの「サンリブ古賀店」、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。
- なお、旧来からの商業地域であるJR古賀駅周辺では空店舗が散見されるものの、交通便利性に着目したマンション需要も見込まれることから、当該地域の地価も堅調に推移するものと思料されます。

特徴的な変動を示した地点				R2.7		R1.7		変動理由
種別	標準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
工業地	古賀(県)9ー1	青柳	32,826	32,500	7.3%	30,300	6.3%	街路条件が良好な工業団地内に位置し、また、九州自動車道古賀ICへの接近性にも恵まれていることから、当該工業地域に対する宅地需要は底堅く、地価も上昇傾向にあります。

福津市

【住宅地】平均変動率 [R2] 1.7% [R1] 3.0%

- 上西郷地域等における農家住宅地域においても、地価の底入れ感から概ね横ばいとなった地域が広がっている。
- 津屋崎・宮司地区においては、ミニ分譲や住宅素地等の取引が活発で地価は概ね上昇傾向にある。
- 福岡地区の区画整然とした地価は強含み傾向にあったが、新型コロナウイルス感染症の影響により先行き不透明な状況となっている。
- 住宅地の特徴としては、日蔭野地区の土地の単価との比較で、居住環境に優る住宅地域や駅接近性等に優る住宅地域における地価は、割安感から上昇傾向を強めている。

【商業地】平均変動率 [R2] 3.2% [R1] 4.7%

- 商業地の地価は背後の住宅地の地価との比較においてその価格差は縮小(一部の取引事例では逆転)している。商業地の地価下落傾向が継続した結果、住宅地価格との比較から割安感もあり、高値の取引も散見されるようになり、近年地価は上昇へと転じたが、新型コロナウイルス感染症の影響により先行き不透明な状況となっている。
- また、日蔭野地区ではチェーンストア等が増加、背後地の拡大と相まってJR福岡駅の乗車人数も福岡都市圏では高い増加率を示しており、これらの要因が公示地周辺の回復を促している。

うきは市

【住宅地】平均変動率 [R2] ▲0.9% [R1] ▲0.9%

- 旧吉井町の中心部の2ポイントについては、2年連続で±0.0&の推移で、地価の底打ち感が認められます。その他の旧吉井町の農家住宅地域や旧浮羽町のポイントについては、人口減少等を受け、未だ下落にあります。
- 新設住宅着工戸数は、平成31年度(令和元年度)が184戸、平成30年度が184戸、平成29年度が111戸でした。一定の住宅需要に支えられ、比較的安定して推移しています。

最近の地価動向

【商業地】平均変動率 [R2]▲2.3% [R1]▲2.1%

・旧吉井町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やコンビニ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高まりつつありますが、相対的に旧国道210号線の既存商業地の顧客減等が進み、商業地全般的には下落傾向にあります。

旧浮羽町の商業地は旧来からの小規模店舗を中心とした商業地で、日用品は郊外大型店に押され、買回り品は町外へ顧客が流出と、商況は停滞しています。これらを反映し、地価の下落が続いています。

・大型店舗出店予定はないものの、「久留米・うきは工業団地」において、資生堂が敷地面積約9.7haに約400～500億円をかけて「九州福岡工場（仮称）」を建設することが発表されています。

宮若市

【住宅地】平均変動率 [R2]▲0.9% [R1]▲0.9%

・市内の住宅地の基準地は6地点あり、すべての基準地で下落しており、下落率はいずれも前年並みです。

・少子高齢化が進む中で、新型コロナウイルス感染症の影響による景気の悪化も相まって住宅地需要は減退しており、地価は下落傾向が継続するものと思料されます。

【商業地】平均変動率 [R2]▲0.8% [R1]▲1.2%

・市内の商業地の基準地は1地点のみで、地価は下落傾向が継続してます。

・市の中心商業地である本城地区においても新規出店はほぼ見られず、直方市、飯塚市等の周辺市町における大型商業施設等へ顧客が流出していることから当市の商業地の地価は下落傾向が継続するものと思料されます。

嘉麻市

【住宅地】平均変動率 [R2]▲2.4% [R1]▲1.3%

・住宅地の価格は下落傾向が続いており、昨年より下落率拡大となりました。

・全般的に住宅需要が低迷している中において、市域北部のエリアや新設の住宅地等において住宅需要に回復の動きがみられますが、新型コロナウイルス感染症の影響による住宅需要の減退が生じています。

【商業地】平均変動率 [R2]▲2.5% [R1]▲1.2%

・商業地の価格は下落傾向が続いており、住宅地同様昨年に比し下落率拡大となりました。

・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います。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が、新型コロナウイルス感染症の影響が下押し圧力となりました。

朝倉市

【住宅地】平均変動率 [R2]▲1.3% [R1]▲1.0%

・市内中心部の、交通利便性が高く居住環境が良好な地域においては、新型コロナウイルス感染症の影響は見られず小規模な戸建住宅の新規分譲が続いており分譲価格も高い状況が続いています。

・旧甘木市内の基準地3のうち、上昇継続1地点、横ばい継続1地点、上昇から横ばい1地点となりました。上昇している地点の上昇幅は縮小しています。一方、旧朝倉町、旧杷木町では全て下落となっており、特に旧杷木町では下落幅が拡大しました。

・住宅地については、需要の8割程度が立石小学校区、残りが甘木中学校区で、これらの地域では需要は堅調で今のところ下落は見られません。

・旧朝倉町、旧杷木町の土地については、新型コロナウイルス感染症の影響に関係なく極めて需要が少ない状況で、売物件はある程度あっても成約に至ることが少ない状況です。

【商業地】平均変動率 [R2]▲1.3% [R1]▲0.2%

・文化会館通りでは郊外型の店舗が集積しており、当市の商業中心となっています。一方、旧甘木市の既成の商店街及び旧朝倉町、旧杷木町の郊外の路線商業地では空き店舗も多く見受けられ、商業需要は総じて弱含みが続いています。

・事業用地への需要は減少傾向にあるようです。上昇していた旧甘木市のポイントでも横ばいとなり、旧朝倉町、旧杷木町では下落傾向が続いています。

特徴的な変動を示した地点				R2.7		R1.7		変動理由
種別	標準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	物流施設用地不足の影響を受けて、甘木I.C及び鳥栖ジャンクションへのアクセスが良好な当市の工業地への需要は堅調です。
工業地	朝倉(県)9-1	屋永字西原	22,003	13,000	1.6%	12,800	0.8%	

みやま市

【住宅地】平均変動率 [R2]▲0.9% [R1]▲0.8%

・みやま市は、福岡市や久留米市のベッドタウン機能を担うことが困難であるため、市外からの人口流入はあまり見込めません。当市の人口減少が進むなか土地等の取引件数も少なく、住宅地の価格は二極化が進んでいます。当市の中心部に近い立地条件の良い土地(旧瀬高町)の価格は比較的堅調であり、価格は横ばいから微増の状態にあります。一方、利便性に劣る周辺部(旧高田町、旧山川町)の地価は依然として下落傾向が続いています。

【商業地】平均変動率 [R2]▲1.8% [R1]▲1.5%

・みやま市の人口減少や周辺市における大規模店舗の出店による顧客の減少や、後継ぎがないことによる閉鎖店舗の増加等により小規模小売店舗を中心とする当市の既存商業地域の収益性は低下しています。現状はこの状況が好転する材料に乏しいと言えます。「サンリブ瀬高店」の跡地には地元のスーパー「アスタラビスカ下庄店」が開店しており、今後の顧客の動きが期待されていますが、周辺の土地価格を押し上げるまでには至っていません。なお、商業地の地価は全般的に下落が続いていますが緩和傾向を示しています。

糸島市

【住宅地】平均変動率 [R2]1.7% [R1]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販売は比較的好調ですが、新型コロナウイルス感染症の影響により販売に驕りが見えてきています。その影響を受け、糸島市の住宅地等は上昇傾向を示していましたが、弱含み傾向から横這いへと推移してきています。

【商業地】平均変動率 [R2]1.7% [R1]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、最近で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、コメリハード&グリーンの進出以降大きな進出はありませんが、糸島高校前駅の開業、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、数年前より横這い及び上昇へと推移してきていましたが、新型コロナウイルス感染症の影響により需要は減少し、地価は横這いへと推移してきています。

那珂川市

【住宅地】平均変動率 [R2]2.0% [R1]4.3%

・市域中央部(那珂川(県)ー2、那珂川(県)ー5)や北部(那珂川(県)ー1)の住宅地の地価は、3月頃までの堅調な住宅需要を反映して、対前年の地価は上昇となりました。ただし、その後の新型コロナウイルス感染症に伴う取引低迷等の影響から、昨年からの上昇率は大幅縮小となっています。特に、ミニ開発や新規分譲が地価を牽引してきましたが、今後の開発動向には留意が必要です。南部(那珂川(県)ー4)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(那珂川(県)ー3、那珂川(県)ー6・調整区域)の地価は依然として下落が続いています。特に、土砂災害警戒区域等、自然災害リスクがある場所は需要が乏しいと言えます。

【商業地】平均変動率 [R2]2.0% [R1]4.5%

・店舗の退店や新規開発等、活発な動きが見られた1年でした。路面店では、テナント入れ替わりを伴いつつも、安定的に推移している印象があります。ただし、新型コロナウイルス感染症による影響が大きい業態(飲食等)もあるため、今後の動向は予断を許さないものと思われます。

・那珂川市の商業地2ポイントはいずれも地価が上昇しましたが、昨年の後半は堅調に上昇基調が続いていたものの、本年の前半は、緊急事態宣言等の影響もあり横ばい乃至下落に転じたと判断されます。

最近の地価動向

宇美町

【住宅地】平均変動率 [R2]3.8% [R1]5.2%

- 全てのポイントで上昇しましたが、全てのポイントで前年の上昇率を下回る結果となりました。新型コロナウイルス感染症の影響で3月以降は、横ばいまたは若干弱含みでの推移がみられます。
- 上昇率が大きい地域は、昨年までと同様に志免町に隣接する地域や駅接近性等交通便利性に優る住宅地域になっています。
- その他の地域においても、需要が旺盛であった今年2月までの上昇により、年間では上昇での推移となっています。

【商業地】平均変動率 [R2]4.3% [R1]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は、これまで高い上昇率で土地価格は推移してきましたが、飲食店舗等の新型コロナウイルス感染症の影響を受けやすい業種が多く、3月以降は若干弱含みでの推移となっています。
- その他の商業地でも、同様の推移をしていくものと思われます。

特徴的な変動を示した地点				R2.7		R1.7		変動理由
種別	標準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
工業地	宇美(県)9-1	大字宇美	8,572	27,600	7.4%	25,700	10.8%	コロナ禍においても、好調な流通業界等の需要により、比較的高い上昇率で推移しています。

篠栗町

【住宅地】平均変動率 [R2]1.6% [R1]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2.6%から1.0ポイント下がりました。昨年7月から今年2月までは地価が上昇し、3月に入りコロナ禍の影響で一時期不動産売買が急減し、地価上昇にストップがかかったとみられます。町内の宅地分譲価格はここ数年かなりの上昇を見せていますが、今後の動向が注視されます。なお、宅地分譲は多いものの、平成30年1月以降、新築マンション供給はありません。郊外の農家住宅地や市街化調整区域内の住宅地はコロナ禍に関わらず、従前から地価は弱含みです。

【商業地】平均変動率 [R2]5.4% [R1]8.0%

- 町内の商業地の基準地は2ポイントで、平均上昇率は昨年の8.0%から2.6ポイント下がりました。昨年7月から今年2月までは地価が上昇し、3月に入りコロナ禍の影響が顕著となると横ばい傾向に移行したと考えます。ただし、篠栗町の店舗立地は県道福岡篠栗線沿いには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、今年に入っても同路線沿いで高値の取引が観測されています。

志免町

【住宅地】平均変動率 [R2]4.8% [R1]10.2%

- 人口増加、住宅着工件数を背景に、地価は上昇傾向を強めていましたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う社会混乱により、上昇傾向に陰りがみられ、上昇率は前年比で縮小しています。なお、令和2年3月以降の住宅地価格は概ね横ばいまたはやや下落と把握され、今後の地価の動向は不透明感が広がっています。

【商業地】平均変動率 [R2]5.9% [R1]11.7%

- 背後人口の増加傾向に伴い、店舗需要は堅調に推移していましたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大は、顧客減少という形で直接的に商業施設の経営に影響を与えており、地価の上昇傾向にやや停滞感がみられます。令和2年3月以降は休業補償、家賃補填等の政策により影響の緩和は認められるものの、地価はやや下落傾向が認められます。

特徴的な変動を示した地点				R2.7		R1.7		変動理由
種別	標準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
工業地	志免(県)9-1	別府北3丁目	1,475	85,100	9.1%	78,000	9.6%	物流施設用地は依然として需要が旺盛であり、上昇傾向を続けています。

須恵町

【住宅地】平均変動率 [R2]5.4% [R1]10.0%

- 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が多く残っているため開発余地があり、建売分譲業者等の素地取得も容易な環境にあり、また、町内の素地取得価格は周辺市町と比較して安い傾

向にあり、建売分譲業者等の戸建住宅開発素地の取得意欲はコロナ禍以前においては旺盛でした。上記理由により、コロナ禍以前においては、町内で建売分譲業者が農地を開発目的で取得するケースが増加傾向にありました。

- 周辺の粕屋町、志免町等の建売物件の相場が高くなる一方、須恵町は以前より高くはなかったものの未だに割安感が存在し、JR香椎線の各駅より徒歩圏内の住宅地で2,500万円～3,000万円前半半程度、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住宅を購入できる環境にあります。
- 以上により、コロナ禍以前においては、一時取得者層の需要と建売分譲業者等の供給との関係から需給関係は堅調に推移していましたが、戸建住宅の所有を希望する一時取得者層の所得環境にまで未だ影響が及んでいないと考えられるものの、住宅地の地価はコロナ禍以後においてはその影響もあり上昇幅に縮小傾向が見られるようになってきています。

【商業地】平均変動率 [R2]4.9% [R1]6.8%

- 周辺の粕屋町、志免町等と比較すると幹線道路沿いの商業地の地価には割安感があり、物流業者等であっても素地取得できる環境にあるため、店舗需要だけでなく物流業者による需要等も認められ、需要が競合する傾向が見られます。物流業界については、コロナ禍による輸送先(小売・飲食業界等)の影響を受けた事業もある一方で、その代わりに伸びているEC・宅配事業もあることから、物流業者による需要に対するコロナ禍の影響はそれ程大きいものではないと考えられます。
- 町内の高い人口増加率や町内に近接してスーパーマーケットが4店舗も出店していることが示すように商業背後地の人口が増加傾向にあり、コロナ禍以前においては、商況は回復傾向にあり、店舗・事務所等の出店意欲も改善傾向にありました。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。
- 以上のように背後地人口の増加、需要の競合等の要因に基づき、商業地の地価についてもコロナ禍等の影響もあり上昇幅が縮小傾向にあります。依然として上昇傾向が続いています。

新宮町

【住宅地】平均変動率 [R2]2.5% [R1]5.8%

- 区画整然とした快適性優る住宅地及び駅や生活関連施設に近い既存住宅地では、新型コロナウイルス感染症の影響で一時期下落したものの、結果として上昇傾向を維持しています。交通便利性の劣る郊外の住宅地では、微増から微減へと転じたことにより、その結果横這いとなりました。農家住宅は、新型コロナウイルス感染症のほか土砂災害警戒区域等による影響から下落に転じました。
- 大型開発は一旦終了し、最近は新規のミニ開発が活発であったが、最近は売れ残りも見受けられます。中古販売もやや高騰した感があるためか、市場滞留期間がやや長期化の傾向にあります。

【商業地】平均変動率 [R2]0.9% [R1]3.5%

- 町内の商業地の基準地は2ポイントで、平均変動率は3.5%→1.7%と縮小しました。
- 5-1は駅前の飲食店舗が多い地域で、新型コロナウイルス感染症の影響により客足は鈍化、閉店や空きテナントが見られます。
- 背後地の拡大により商業中心は徐々に沖田地区へと移っており、週末は家具店・DIY店舗を中心にやや活況を呈してはいるが、路線商業地区では新型コロナウイルス感染症により撤退する店舗も出てきました。
- 国道495号沿いの地区計画区域内では西鉄跡地に中古車展示場が進出した以外目立った動きはなく、マンションのテナントも半分程度空いている模様です。

特徴的な変動を示した地点				R2.7		R1.7		変動理由
種別	標準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
工業地	新宮(県)9-1	上府北4丁目	3,416	35,500	6.0%	33,500	6.3%	福岡都市圏では、利便性優る流通業務用地需要は依然堅調で、当該基準地もその影響を受けている。

久山町

【住宅地】平均変動率 [R2]0.1% [R1]0.5%

- 令和元年10月、草場地区で久山町が開発した住宅地区(総戸数約70戸)の販売が開始されました。第一期工事が終了し、2/3以上が売却済みで、買主は町外居住者の割合が非常に多いです。
- 周辺市町と比較して地価が相対的に安価で需要が増加し、地価が横ばいしないし上昇に転じた地域が拡大していました。但し、新型コロナウイルス感染症の影響等により、鈍化及び一部で下落傾向がみられます。

【商業地】平均変動率 [R2]2.0% [R1]2.1%

- 町内の商業地域は限定される事から取引は殆ど無く、県道沿いの路線商業地で散見される程度です。事業用定期借地権を利用した借地による店舗が多く、売買による取引は少ないです。取引価格の水準については、正確な把握は困難ですが、坪当たり12万円～20万円程度と推察されます。

最近の地価動向

粕屋町

【住宅地】平均変動率 [R2] 3.6% [R1] 5.4%

・R2年地価調査において住宅地の基準地数は昨年と同様の5ポイントとなっています。地価動向は堅調な住宅需要を反映し、昨年からは上昇しております。人口増加や賃貸からの住み替え需要を背景とした市場動向は本年も継続しているものの、年明けからの新型コロナウイルス感染症の影響を受け、上昇幅は縮小しています。今後についても、新型コロナウイルス感染症による景気動向の変化が不動産市場へ与える影響が懸念されます。特にミニ分譲等の住宅開発が、地価をけん引してきましたので、今後のデベロッパー等の開発動向についても留意する必要があります。

【商業地】平均変動率 [R2] 3.4% [R1] 8.5%

・R2年地価調査において商業地の標準地数は2ポイントとなっています。堅調な住宅需要や商圏人口の増加を背景に上昇傾向にあります。住宅地と同様に上昇幅は縮小しています。従来から粕屋町内において店舗等の商業用途の取引件数は少ない状況でしたが、コロナ禍における商業需要の不透明性が増しているため、今後の動向に留意する必要があります。

芦屋町

【住宅地】平均変動率 [R2] ▲0.2% [R1] ▲0.5%

・芦屋町の住宅地の価格は、地点によっては前年の微減から横ばいへと移行しましたが、依然として弱含みの状態にあります。背景として、町内には高等教育機関及び鉄道駅がなく、サラリーマン世帯から敬遠される傾向があると考えられます。
・住宅供給は、町内においては大規模な住宅供給はありませんが、北九州市等と比較した割安感もあり、山鹿地区を中心に、ミニ開発での住宅地の供給が散見されます。船頭町や中ノ浜町等の町中心部でも、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 [R2] ▲0.4% [R1] ▲2.0%

・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も散見されます。
・その結果、商業地価格は下落が続き、基準地については住宅地の水準に近付いたため下落率は縮小となったものの、商業地全体としては依然として弱含みの状態にあります。

水巻町

【住宅地】平均変動率 [R2] 0.3% [R1] 1.3%

・水巻町は北九州市と隣接していることもあり、遠賀郡の中でも特に北九州市の衛星都市としての性格が強いまちです。住宅地の需要も遠賀郡の中では高い方で比較的多くの事例が見られます。
・水巻町は町の中心部を一般国道3号が走り、当該国道に平行にJR線が配置され、この国道以北と以南で大まかに地価が区分されます。国道以北及びJR水巻駅周辺は取引事例は安定した値に収斂され極端に安い事例というのはあまり見られませんが、国道以南の地域は乱開発が多く、未利用地や低利用地が多いため、取引価格水準に大きなバラツキがみられ、極端に廉価な取引事例が多く見られるのが特徴です。

【商業地】平均変動率 [R2] ▲0.5% [R1] 0.0%

・水巻町はスーパー激戦区として、県内でも人口当たりの商業施設が多いまちでしたが、やはり過剰供給の状態であったためか、ここ数年で数件のスーパーが撤退しました。スーパーは国道3号沿い及び以北に集中しています。既存の商業地である役場近くの頃末地区にはレンガ通り沿いに多くの店舗が連単し、賑わいを見せていましたが今ではその面影が残る程度で、かつての勢いは見られません。
・水巻町に限らず遠賀郡内においては、商業地の取引事例の数は多くありません。しかし、北九州市に接続する国道3号沿いは、その通過車両の多さから商業地として成立する素地は十分あるため、地価の大きな変動は無いと考えられますが、それ以外の既存商業地域に関しては、まだまだ下方圧力が働いているとみるべきであると考えています。

岡垣町

【住宅地】平均変動率 [R2] ▲0.8% [R1] ▲0.4%

・住宅地の地価は、居住環境の優る住宅団地は概ね横這いで推移していますが、古い既存住宅団地の中には安値取引が散見されます。
・「せせらぎの郷」や公園通り地区等の新興住宅団地では、40千円／㎡前後の高価格での取引が見られます。

【商業地】平均変動率 [R2] ▲1.0% [R1] 0.0%

・直近では消費が伸び悩み、路線型商業地の地価はやや下落しています。

・「ハローデイ岡垣店」「イオン岡垣ショッピングセンター」をはじめ郊外の路線商業型店舗の集客は認められますが、JR海老津駅周辺の小規模店舗を中心とした商業地の需要は弱い状況です。

遠賀町

【住宅地】平均変動率 [R2] ▲0.2% [R1] 0.9%

・松の本や広渡地区等の町中心部の利便性の高いエリアへの需要は比較的底堅く、小幅ながら上昇基調を維持しています。一方で、中心部から離れた利便性の劣るエリアについては選好性が低く、総じて弱含みで推移しています。新型コロナウイルス感染症の影響による不動産市場の停滞等もあり、全体としては小幅な下落基調で推移しています。

【商業地】平均変動率 [R2] ▲0.6% [R1] 0.0%

・駅前が商業中心地の移行に伴い集客力の低下が顕著であり、閉鎖店舗がみられます。売り物件が少なく取引は殆んどみられません。町中央部を縦断する県道285号沿いにはロードサイド型店舗が集積しています。新型コロナウイルス感染症の影響による不動産市場の停滞等もあり、全体としては小幅な下落基調で推移しています。

小竹町

【住宅地】平均変動率 [R2] ▲1.0% [R1] ▲1.1%

・人口減少傾向及び高齢化の進行が顕著で、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。
・ミニ開発も一部に見られますが、件数は少なく町内での住み替えがメインとなっています。
・移住促進を目的とした補助金制度等の取組みも行われていますが、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。
・小竹駅西口周辺の民間宅地開発推進や、七福町営住宅の建て替え事業（PFI方式、令和4年10月供用開始の計画）等が町の施策として行われています。

【商業地】平均変動率 [R2] ▲0.8% [R1] ▲1.5%

・平成26年3月に「スーパーセンタートライアル小竹店」が勝野地区に出店したほかは、特に目立った出店、撤退はなく、商業地の地価は、依然として下落が続いています。
・顧客は、直方市、飯塚市等の隣接市町に流出し、町内の商況は衰退した状態が継続しており、この傾向は継続するものと思料されます。

特徴的な変動を示した地点				R2.7		R1.7		変動理由
種別	標準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
工業地	小竹(県)9-1	大字御徳	42,777	4,400	▲2.2%	4,500	▲2.2%	旧来型の内陸型工業団地であり、立地条件、街路条件等の面で、相対的な競争力が低下した。

鞍手町

【住宅地】平均変動率 [R2] ▲0.4% [R1] ▲0.4%

・住宅地の年間変動率は、依然として下落傾向にあります。居住環境に優れる住宅地の地価は下げ止まり傾向にありますが、農家住宅的な色彩がある旧来からの住宅地の地価は下落傾向は続いています。町内では、地元不動産業者による小規模な分譲も散見されるようになり、需要は堅調です。

【商業地】平均変動率 [R2] ▲0.5% [R1] 0.0%

・旧来からの商業地域は、キーテナントの撤退により繁華性が低下し、商業地としての取引より住宅地としての取引の方が勝っている状況です。町内の商業地域は、大規模な駐車場が整備され、品揃え豊富な大型店舗がある地域に移行しつつあります。また、同地域周辺に鞍手町役場・鞍手病院の移転が決定しており、今後の動向が注視されます。

桂川町

【住宅地】平均変動率 [R2] ▲1.2% [R1] ▲0.3%

・住宅地は取引件数が少なく、住宅地の価格は引き続き下落傾向となりました。下落幅についても、住宅地4地点全てでやや拡大となりました。
・全体的には住宅需要は低迷が続いているものの既存分譲住宅団地の売れ残り地の取引が一定価格帯で散見されるようになっています。

最近の地価動向

・2020年3月、桂川町土居と同町豆田を結ぶ県道豆田稲築線バイパスが開通しました。町の東西方向をつなぐ幹線道路で、近くには小・中・高校があり、歩道も整備されており、利便性が向上しました。

【商業地】平均変動率 [R2]▲0.4% [R1]▲0.4%

・新規出店する事業者は少なく、隣接市内の郊外型大型商業施設への顧客流出や地域経済の低迷から既存商業地の価格は下落傾向が続いています。

・桂川駅南側アクセス道路の工事が完成し、国道200号からのアクセスが可能となりました。

・JR桂川駅周辺整備事業が2020年度末を目標に進行中。駅の南北をつなぐ自由通路の設置、ELVを備えた駅内路線橋が整備されるのに伴い、利便性の向上から分譲開発も進んでおり、商業施設の進出が期待されます。

筑前町

【住宅地】平均変動率 [R2]0.8% [R1]1.2%

・令和2年地価調査において町内における住宅地は6ポイントありますが、住宅地の平均変動率は昨年同様プラスで推移しています。ただプラス幅は今年に入っての新型コロナウイルス感染症の影響もありわずかに小さくなっています。

・町内における住宅需要は比較的堅調に推移しており、近年の傾向である国道386号、同500号沿線でバス停や最寄駅、又、小学校、幼稚園等の徒歩圏を中心としてミニ開発の住宅分譲が増えています。又、最近は住宅立地のエリアの拡大傾向が認められます。

・他方、利便性が劣る様な既存住宅エリアでは、土地取引も、住宅着工も少ない状況です。

【商業地】平均変動率 [R2]0.0% [R1]0.0%

・町内においては、近隣型店舗として国道386号、同500号沿いのスーパーを核として小売店舗が周辺に立地しています。ただ、商圏は比較的狭い範囲となっています。

・町内の商業地の地価は、周辺の住宅地の地価の回復傾向の影響を受け、昨年下落傾向から横ばいへ転じ、今年1月の地価公示においては、微増傾向も一部で伺えました。ただ、その後新型コロナウイルス感染症の影響もあり、結果的には年間で横ばいとなっています。

・令和2年6月、「みなみの里」が道の駅として増設しリニューアルオープンしました。

東峰村

【住宅地】平均変動率 [R2]▲4.3% [R1]▲4.1%

・平成29年に発生した九州北部豪雨前は年▲1～2%程度の下落が継続していましたが、九州北部豪雨後は年▲4%程度の下落が継続しており、本年も全ての住宅地（3地点）で▲4%を超える下落となりました。

・東峰村の住宅地は、村域の大半を傾斜のある山林が占めていることから、国道211号及び県道52号線沿線等限られた平坦地に形成されています。

・東峰村は福岡県内の各主要都市への交通利便性に劣り、また産業基盤も弱いため、他市町村からの人口の流入が少なく、人口減少及び高齢化が進み住宅需要は弱含みで推移しています。

【商業地】平均変動率 [R2]▲4.7% [R1]▲4.5%

・平成29年に発生した九州北部豪雨前は年▲2%程度の下落が継続していましたが、九州北部豪雨後は年▲4～▲5%程度の下落が継続しています。

・東峰村では人口減少及び高齢化が進み、商圏内の購買力が低下しているため既存の小規模店舗を中心とする商業地は衰退傾向にあります。

・村には多数の窯元が存しており、年2回の民陶むら祭りには多数の観光客が訪れますが、年間を通した恒常的なものではないため、観光客向け店舗等の新規出店は見られず、商業地の需要は弱含みで推移しています。

大刀洗町

【住宅地】平均変動率 [R2]▲0.4% [R1]▲0.4%

・住宅地の基準地は5地点ですが、1地点のみ上昇しています。

・町内北部の国道500号沿線、菊池小学校周辺の地域ではミニ開発も多くみられ戸建住宅の住宅地需要は堅調です。

・町内中部から南部では住宅地の地価が下げ止まった地域もありますが、駅やスーパー、小学校等から距離を有する地域では需要が低迷しており下落傾向が続いています。

【商業地】平均変動率 [R2]▲1.0% [R1]▲0.7%

・商業地の基準地は1地点のみで下落傾向が続いています。

・町内の路線商業地域となるエリアが狭く集客力の高い店舗が少ないこと、周辺市町の大規模商業施設に集客が奪われていることから町内の商業地需要は低迷しています。

大木町

【住宅地】平均変動率 [R2]0.0% [R1]▲0.1%

・当町の中央を西鉄天神大牟田線が縦貫し町内に2駅を配置し、隣接久留米市や福岡都市圏へのアクセスは良好です。このような交通施設の状況や地理的位置を反映して人口は概ね横這いで推移し、世帯数は増加傾向にあります。久留米市を中心に福岡都市圏への通勤者等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、隣接市等と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、その周辺は横這い傾向にあります。一方、駅や中心部から離れた農地等が多く混在する南部の地点（大木（県）－3）はやや下落傾向にあります。大字横溝にある大木（県）－4の周辺では、近年、ミニ開発も見られること等から地価は下落から横ばいへと変化しています。住宅地のポイントは5地点ありますが、大木（県）-4の動きを反映して住宅地の平均変動率が▲0.1%から0.0%の横這いとなりました。

【商業地】平均変動率 [R2]▲1.0% [R1]▲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出店により、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は苦戦しています。そのような中、商業地のポイントは八丁牟田駅前の商業地域にありますが、地域要因に特段の変化もなく沿道サービス店舗も見られず地価は依然微減傾向にあります。一方、主要地方道久留米柳川線沿いの商業地は、拡幅工事の進行と共に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。なお、イオン大木店の専門店街がなくなり、その後にリクシル系のホームセンターが進出しています（令和元年10月25日）。

広川町

【住宅地】平均変動率 [R2]▲0.2% [R1]▲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、同町中心部については下げ止まり傾向がみられ横ばい傾向で、外縁部の農家集落が多くみられる地区については依然として緩やかな下落傾向で推移しています。

・広川町における不動産取引は、既存住宅等が中心となっており、取引価格は土地引当事者の事情等に左右される傾向が強くばらつきがみられます。ミニ開発等新規分譲地は一定の相場が形成されていますが、近年は減少傾向です。

【商業地】平均変動率 [R2]▲1.1% [R1]▲1.1%

・広川IC付近から同町中心部にかけての国道沿線について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地価も下げ止まり傾向がみられますが、同町中心部から東西にかけての県道沿線は繁華性の減退傾向がみられ、地価は依然として下落基調で推移しています。

・町内において商業施設の新規出店はほとんど見られませんが、国道沿線に医療施設等の新規進出が一部でみられます。

特徴的な変動を示した地点				R2.7		R1.7		工業地は物流用地を中心として需要が増加し地価は上昇傾向である。当該基準地は広川ICに近接し、今後、強含みで推移してことが予想される。
種別	標準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
工業地	広川(県)9-1	大字日吉	24,649	19,000	1.1%	18,800	1.6%	

香春町

【住宅地】平均変動率 [R2]▲1.0% [R1]▲1.1%

人口:9,968人、世帯数:4,336世帯、高齢化率:42.3%(R2.7.1時点)

平均価格:13,300円/㎡(端数処理後)

・香春町が高野地区において2010年から宅地分譲を実施した「香陽台」は、全52区画が完売しています。分譲単価は、坪5.1万～5.9万円です。

・小中一貫の義務教育学校「香春町立香春思永館」が2021年4月開校予定です。

【商業地】平均変動率 [R2]▲2.2% [R1]▲2.1%

平均価格:22,500円/㎡

・国道322号及び201号沿線は空き店舗が増えている状況で、地価は依然として弱含み状態が続いています。

最近の地価動向

添田町

【住宅地】平均変動率 [R2]▲1.7% [R1]▲1.9%

・添田町の住宅地の取引市場は、人口の減少や高齢化の進展などの影響から、低調傾向にあり、需要は弱含み気味に推移していると思われます。生活利便性に優る中心市街地付近では、件数は少ないながらも相応の取引も見られ、一定の相場感が認められますが、山間部周辺では、供給に見合う需要に乏しく、市況は特に低迷しているようです。こうした中、地価水準は、2極化の様相を呈しながらも、総じてやや下落基調で推移しているものと判断されます。

【商業地】平均変動率 [R2]▲4.3% [R1]▲4.1%

・添田町の商業地では、人口の減少などの構造的要因を背景として、新規の出店は殆ど見られず、変化に乏しい状況が続いています。運営が好調な店舗も見られますが、取引は低調気味であり、市場性は、総じて減退傾向にあると思われます。最近では、英彦山への観光客を対象とした商業施設を中心に、JR日田彦山線が平成29年7月の九州北部豪雨災害で不通になっている影響が大きかったようです。こうした中、商業地の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。現在のところ、商業地の地価水準は、周辺の住宅地の価格水準に同化しつつあると推察されます。

糸田町

【住宅地】平均変動率 [R2]▲0.7% [R1]▲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28件(R1年)となっています。

・町が分譲している大熊団地(平成10年販売開始、全68区画)は、平成31年3月時点で残り5区画が販売中です。

・地価は今後も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 [R2]▲1.9% [R1]▲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思われますが、商業地全体としては今後も下落傾向で推移していくものと推測されます。

川崎町

【住宅地】平均変動率 [R2]▲0.9% [R1]▲0.8%

・町内の住宅地の基準地は3地点で、そのうち2地点は前年と同じ下落率で、残りの1地点は前年に比べ、下落率がやや拡大しました。

・町内では人口減少と高齢化が進み、新規の転入も少ないことから、住宅地の需要は低迷し、不動産市況は弱含みで推移しています。住宅地の地価については、相場と乖離した安値での取引も多く見受けられ、今後も下落傾向が続くと思われます。

・建築着工戸数は概ね横ばいとなっています。町営住宅については中層住宅への建て替え事業は進展しつつありますが、空家もやや多くなっています。

【商業地】平均変動率 [R2]▲0.5% [R1]▲0.5%

・町内の商業地の基準地は1地点で、前年と同じ下落率となりました。

・JR豊前川崎駅周辺の既成商業地域は、商圏が商店街周辺の狭い地域に限定されているため、商業地域としての賑わいや繁華性は乏しく、衰退傾向が続いています。一方、田原交差点を中心とした県道添田赤池線及び国道322号沿いには、スーパーなどの沿道型の日用品店舗などが進出しており、町内の商業の中心は、これらの沿線商業地域に移行しています。

・商業地の地価については、人口減少に伴う顧客や背後人口の減少、地域経済や個人消費の低迷等を受け、下落傾向で推移しています。

特徴的な変動を示した地点				R2.7			R1.7			自用の工場や倉庫等が建ち並ぶ工場地域内にあり、基幹産業の先行き不透明感から工場の需要が減少したため。
種別	標準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	対前年変動率		
工業地	川崎(県)9-1	大字田原字勘田ヶ浦	14,893	4,300	▲1.1%	4,350	▲1.1%			

大任町

【住宅地】平均変動率 [R2]▲1.5% [R1]▲1.7%

・住宅地全4地点の平均変動率は▲1.5%とほぼ前年並みの下落率で、平成11年以降、継続的な下落が続いています。町外者を

優先した子育て定住促進住宅「つばき団地」への入居もあり、前年は人口の増加が見られましたが、今年は再び減少傾向となっています。幼児教育の無償化や様々な子育て支援・教育支援など移住や定住促進を狙った施策が行われていますが、田川郡内の他の町と同様、人口減少と高齢化が進行しており、市場での不動産取引は低調で、需給ともに少なく、依然として地価は下落傾向が続いています。

【商業地】平均変動率 [R2]▲1.6% [R1]▲1.6%

・「ゆめmart」、道の駅「おおとう桜街道」、「ドラッグコーエイ」の3店舗が町内の中心となる商業施設で、他は小規模の小売店舗、飲食店舗などが散在する程度であり、店舗などが集積する商業地域は形成されていません。道の駅「おおとう桜街道」は、温浴施設や子供向け遊具などが人気を集め、年間120万人前後を集客し、大任町の商工・観光の中心拠点として重要な役割を担っています。それ以外の商業・サービス業では新規店舗の出店や目立った動きはなく、商業地の取引はほとんど見られず、商圏人口の減少もあって、地価は依然として下落傾向が続いています。道の駅「おおとう桜街道」の周辺に、町外からの集客も期待される大規模遊具施設を備えた「子ども広場」の整備事業計画が進められており、また国道322号香春大任バイパスも令和2年7月に開通し、今後、物流促進や観光振興に寄与することで、地域経済の活性化が期待されます。

赤村

【住宅地】平均変動率 [R2]▲1.6% [R1]▲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。土地取引件数については、年間を通じて数件の取引が見られ、公共用地の取得、村有地の住宅分譲地、農地であり、そのほかは「相続」、「贈与」等がほとんどとなっています。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 [R2]▲1.9% [R1]▲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重要は乏しく、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 [R2]▲0.4% [R1]▲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、住宅地の地価は横這い程度の地域も散見されます。

【商業地】平均変動率 [R2]▲2.1% [R1]▲1.1%

・値がさ商品や買い回り品の購入は直方・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。町内の田川・直方バイパス沿線に量販店、スーパー、郊外型飲食店等が進出していますが繁華性は高くはありません。旧来からの小規模店舗等の商況も厳しく、閉鎖する店舗も散見される等、商業地域としての位置づけは低下傾向にあります。

苅田町

【住宅地】平均変動率 [R2]▲0.2% [R1]0.3%

・ここ数年来の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、郊外の地域を除いて、地価は近年、概ね横ばい圏内での推移が続いています。町内中心部を中心に、総じて見れば概ね安定基調での推移が続いてきましたが、世界経済の減速や消費増税の影響等に加え、コロナ禍も重なったことから、模様眺め・様子見の様相を強める結果となりました。

【商業地】平均変動率 [R2]0.0% [R1]0.1%

・地価下落傾向の継続により、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、総じてみれば地価下げ止まりの基調は顕現化しています。一部地域では僅かながらも上昇に転じるところも現れ始める等、地価安定化へ向けた動きも見え始めていましたが、現下の情勢が顕在化させた不確実性の高まりから、模様眺め・様子見の様相を強める結果となりました。

特徴的な変動を示した地点				R2.7			R1.7			生活様式の変化に伴う物流関連用地需要の増加等による。
種別	標準地番号	所在	地積	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	対前年変動率		
工業地	苅田(県)9-1	新浜町	8,449	17,600	0.6%	17,500	1.2%			

最近の地価動向

みやこ町

【住宅地】平均変動率 [R2]▲1.8% [R1]▲1.7%

- ・住宅地の基準地は、8地点すべてにおいて前年同様の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 [R2]▲0.9% [R1]▲0.8%

- ・1地点が廃止され1地点のみとなった商業地の基準地ですが、前年同様の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、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 [R2]▲0.6% [R1]▲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が見られましたが、マイナス基調に歯止めをかける要因に乏しく、さらに新型コロナウイルス感染症の影響により今後もマイナス基調は続くものと考察されます。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。コロナショックにより市場機能は一時的にストップし、先行き不透明感により消費マインドは低下基調にあります。今後、感染リスク収束すれば徐々に回復へ向かうものと考察されます。

【商業地】平均変動率 [R2]▲0.5% [R1]▲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。吉富町の商業地域は、県道等の幹線道路沿線に小規模店舗等が散在する程度であり、閉鎖店舗が見られ空洞化が進行しています。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が、新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感等により、当面の間、停滞した状況が続くものと考察されます。

上毛町

【住宅地】平均変動率 [R2]▲0.7% [R1]▲0.7%

- ・生産年齢人口の減少、高齢化進行等を反映し、需要は減退しており、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。
- ・不動産の権利移転は、相続に関連したものが多く、圏域外からの流入が少なく、取引件数は極めて少ない状況です。

【商業地】平均変動率 [R2]▲1.5% [R1]▲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、商業背後人口の減少も相まって、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 [R2]▲1.5% [R1]▲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、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続いています。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 [R2]▲1.2% [R1]▲1.2%

- ・当町の商業地域は、JR椎田駅周辺の整備が進捗中ですが、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、商況は厳しい状況です。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続くものと思料されます。

市町村の新型コロナ対策

「With コロナ」を踏まえた 柳川観光舟「灯り舟」

柳川市観光協会



全国、そして福岡県においても新型コロナウイルス感染者数の増加傾向が続いている中、柳川市でも幅広い世代に、そして多地区において感染が広がるなど、少しずつ感染が拡大しています。こうした中お盆や夏休みを迎え人の移動が活発となり、柳川市の観光中心部でも観光者・帰省者が増えるであろうこの時期、柳川夏の風物船「灯り舟」の運航について、観光業関係者にて話し合いの場が設けられました。

世界各国によって新型コロナウイルスに対する考え方は様々ですが、世界保健機関(WHO)は「ワクチンが開発されれば2年間以内に収束可能」と発言していま

す。それはワクチンが開発されても2年前後はウイルスを意識した生活をおくらねばならないという意味で、ワクチン開発後の「After コロナ」の時期等、まだまだ見通しがたないものです。柳川市としては、WHOの見解も踏まえ、感染への警戒は怠らないよう気をつけて生活する「自粛から自衛 With コロナ」について真剣に考え、まずは徐々に経済活動を再開させるという結論に至っています。

このような状況を踏まえ、「三密」対策を十分に取り入れた誘客施策として、2020年度版「灯り舟」を運航する事となりました。



「With コロナ」の一環として

- ①通年7月末～8月31日迄と9月の週末のみの運航だが、期間の分散化(8/7～10/31)
- ②乗船場・降り場を限定せず、各船会社の乗船場降り場等の利用により、場所の分散化
- ③運航時間の分散化(毎日18:00 18:30 19:00 19:30 20:00 5本の出発時間)
- ④乗り合いを避け、グループ単位でご利用頂く貸切船のみの運航
- ⑤一艘最大22名乗りだが、密を避ける措置として一艘10名以下の乗船に限定
- ⑥船頭及びお客様のマスク着用義務及び乗船にあたり消毒の徹底。

又、船会社・飲食施設等への「コロナウイルス感染拡大防止対策セミナー」の実施を行う中で、「With コロナ・After コロナによる観光業の展望」「感染拡大防止を怠ることは、観光地としての選択肢から漏れていく予測と不安」を理解して頂き、より安全な観光地としての取組みを啓蒙している状況です。

2008年から始まり、長い年月を重ねながら都度修正し、柳川観光の夏の風物詩として定着しつつある夜の観光舟「灯り舟」を今後も継続していくには、市民の皆様や観光業関係者が一丸となって「感染防止対策」を継続して取り組んでいくことが重要かと思われます。

灯り舟 実績

令和2年8月31日現在

2019年	灯り船(旅館組合)			納涼船(観光協会)			総合計		
	月	艘数	人数	月	艘数	人数	月	艘数	人数
	7月	13	150	7月	1	8	7月	14	158
	8月	37	443	8月	4	25	8月	41	468
	合計	50	593	合計	5	33	合計	55	626

2020年	灯り船(旅館組合)			納涼船(観光協会)			総合計		
	月	艘数	人数	月	艘数	人数	月	艘数	人数
	7月	19	66	7月	0	0	7月	19	66
	8月	82	303	8月	70	327	8月	152	630
	合計	101	369	合計	70	327	合計	171	696

※ 2019年旅館組合灯り舟 人数データのみ。
一艘あたり12名乗船という組合情報により艘数算出。

※ 2019年灯り舟

天候都合による中止日6日あり

※ 2020年協会灯り舟 キャンセル6艘 別途あり

そうだ！ 不動産鑑定士に 聞いてみよう

新型コロナウイルス感染症の対策として、テレワーク(在宅勤務)をされた方も多いと思いますが、空室がほとんどなかった福岡市のオフィス需要にはどう影響が出ているのでしょうか。また、不動産鑑定士はテレワークをうまく取り入れることができたのでしょうか。回答はいずれも働き盛りのお二人です。

オフィス需要の見通し

天神や博多駅周辺には、たくさんのオフィスビルがあるけれど、これからもどんどん新しいオフィスビルができるの？

不動産は、土地と建物のことを言いますが、とりわけオフィスビルなどの建物は、店舗や会社の商業活動・経済活動によって利用されその価値(お金)が生まれてきます。

土地については基本的には壊れたり消失せず永続的に利用できるものですが、建物については老朽化などにより一定期間を超えると、外壁や設備が壊れたりして建て替えが必要となります。

福岡県の都心部である天神や博多駅周辺については、福岡市の経済発展時期に建てられたオフィスビルが多く、かなりの年数が経過したオフィスビルの建て替えが必要になってきています。

新しいオフィスビルへの建て替えは、ビルを貸す側であるビルオーナーにとっても、家賃の増額や今後のビルのメンテナンス費用の減少など優位な点があります。ただ、建て替えに当たっては、多額のビルの建築費が必要となり簡単にはできない状況です。また、最近のビルの建築費の高騰により新築ビルへの建て替えに、二の足を踏むビルオーナーも多くいます。

ビルの建築費が高くて、その建物から生まれる家賃から検討した投資採算価値(何年にもわたって利益を生み出すこと)が十分な収益が得られるなら、オフィスビルの建て替えが行われることになります。



それを後押しするプロジェクトとして、福岡市では「天神ビッグバン」や「博多コネクティッド」等があり、容積率(高い建物が建てられる)の加算等の規制緩和や税金の優遇等が行われています。

家賃収入が多くなれば、ビルオーナーは多くのお金を貰えることになり、不動産から生まれる収益で儲かることができるようになります。

では、ビルオーナーが建て替えを検討する材料である家賃は、どのように決まるのでしょうか？

それは、不動産賃貸市場でのビルを借りる側の「需要」とオーナー側の「供給」によって決まってくる。これは、そのオフィスビルを借りたい方が多くいれば、家賃が高くなることになり。一方、借りたい方がなく、オフィスビルが空室で余っていたら、ビルオーナーは家賃を下げるようになります。

新型コロナウイルス感染症の影響の以前については、消費税増税があったものの、福岡の不動産市場は、天神ビッグバンや「博多コネクティッド」等のプロジェクトの推進や、外国人観光客等のインバウンド需要によるホテル開発や慢性的なオフィスビルの供給不足により、不動産市場は活況を呈していました。不動産を手に入れた方が多くおり土地の価格も上昇し、新築オフィスビルの家賃の高騰や既存のオフィスビルの家賃の値上げが続いていました。

今後のオフィスビルの需給の見通しを考えると、近年一番のインパクトを与えている価格形成要因(不動産の価格を上下させるファクター)としては、やはり新型コロナウイルス感染症の影響があります。この影響を受け、大きく働き方が変化しました。在宅でのテレワークやサテライトオフィス、ウェブ会議などでの分散ワークが浸透してきています。また、オフィスビルの立地条件についても、従業員の通勤時の満員電車や駅などの人混みの多い場所である都心の一極集中を避けることや従業員の居住地に近いオフィスビルを求めること、建物の換気のしやすさ等の今までにない

要因が求められることになりました。

これらは、オフィスビルの需給関係を考えるうえで、景気が悪くなり借り手が少なくなることはもちろんですが、各地域への分散による空室の増加は家賃の下落につながり、また建物の建築費が今までより多額なる等、ビルオーナーのオフィスビル建設等にとってマイナス要因となる可能性が高いと考えられます。

ただ、この影響が短期的になるか、長期的になるかは、今後の新型コロナウイルス感染症の状況を見守ることになり

ます。また、新築オフィスビルのあり方についても、新型コロナ対策を施したビルの建築など新型コロナ時代のオフィスビルのあり方が問われることとなります。

【解説者】

よりそい不動産鑑定(株)
不動産鑑定士 扇 幸一郎



不動産鑑定士がテレワーク(在宅勤務)をしてみても

私は現在、福岡市中央区在住ですが、2018年10月から弊社北九州支社(北九州市小倉北区北魚町)に通勤しています。自宅から地下鉄と新幹線を使いドアツードアで約50分の通勤時間です。

2020年3月頃から新型コロナウイルス感染症の影響で世の中は、不要不急の外出はなるべくしない自粛生活を強いられました。現在(8月21日時点)では、一旦治まっていた感染者が増えており、まだまだ先が見通せない状況になっています。今秋から冬にかけて寒くなると、インフルエンザの同時流行も懸念されています。このような状況下で、私は週2日程度(8月21日現在)のテレワーク(在宅勤務)を実施しています。テレワークの日は、自宅にて、朝9時前にノートパソコン上で出勤の打刻をして、業務を開始し、昼休み休憩を挟んで、17時30分まで業務を行い、ノートパソコン上で退勤の打刻を行って業務終了となります。

テレワークの良いところは、早起きする必要がない。スーツ等に替える必要がない。通勤時間が無く、浮いた時間を有効に使えることです。ですので、新型コロナウイルス感染症の影響でテレワークを実施するようになって、毎日通勤する時間が勿体ないことを実感しています。

テレワークで困ることは、コロナ禍で例外的に、紙の資料の社外持ち出しが許可されていますが、紙の資料は結構重たく、かさばりますので、それをわざわざ自宅に持ち帰るのは面倒だということです。紛失すると大変なことになります。

また、自宅だと集中できない点もあります。私の不動産鑑定士試験受験時代は、予備校の自習室に通って勉強していたこともあり、自宅での仕事(学習)に慣れていない

こともあります。ただし、これも徐々に慣れますので、今はテレワークも問題ありません。

「自宅でサボれるね」という声も聞こえてきそうですが、毎日やるべき仕事をしないと、後で自分に降りかかってくるのでそんな気持ちにはなれないものです。

鑑定業界では独立開業されている方も多くいらっしゃって、ご自宅が鑑定事務所にもなっている方にとっては、毎日がテレワークで、当たり前の話と思われ。ただ、私のようなサラリーマン鑑定士にとっては、テレワークは新鮮です。不動産鑑定士は土地や建物等を現地確認する必要があるため、仕事柄外出する必要はあります。しかし、デスクワークも多いので、現地確認等で外出する以外はパソコンさえあれば、どこでも仕事はできます。ですので、鑑定業界とテレワークは業界に適していると思います。

新型コロナウイルス感染症の影響で、テレワークは今後増えていくと思いますが、それに伴い、事務所需要が減少していくのではないかと懸念されます。福岡市内でみると、今までは事務所需要が供給を上回り、空室率が下がり、事務所家賃が上昇していましたが、現時点では空室率もやや上昇してきました。今後はどうなるか?注視していく必要があると思います。

【解説者】

大和不動産鑑定(株)北九州支社
不動産鑑定士 友松 昌司





旧藏内邸

「らみまちさとやま」と「ひと」が奏でるハーモニー

築上町は福岡県の東部、周防灘に位置し、北は行橋市、西はみやこ町、東は豊前市、南は大分県に接している人口約 18,000 人、面積約 119km²の町です。南部のほとんどは山林で占められており、そこを源とする多くの河川が北部の平野を潤し、周防灘に注いでいます。

また、北部を北西から南東にかけて国道 10 号および東九州自動車道（椎田道路）が貫き、これらと交差して主要地方道や一般県道などが整備され、北九州・大分市などの地方中核都市と連絡しています。空の玄関である北九州空港までは約 20 キロメートル圏に位置しており、恵まれた立地条件にあります。

歴史と自然を感じる観光スポット

旧藏内邸(きゆうくらうちい)

城井谷の田園風景にたたずむ「旧藏内邸」は大正 8 年に全国第 6 位の石炭産出高をほこった藏内本家三代の住宅です。邸宅、神社、参道、銅像広場などを一体的に整備しており、全体が近代的な優れた造形、意匠、工法でまとめられ、現在も周辺の景観とともに当時の状態をよく残しており、国の名勝に指定されています。

邸宅ではさまざまなイベントが開催されており、特にひな祭りの時期に開催される「ひなづくし」では毎年 3,000 体以上のひな人形が展示され、邸内を華やかに彩ります。

網敷天満宮(つなしきてんまんぐう)

学問の神様である菅原道真公を祀った神社。社殿周辺には道真公が好んだ梅の木が 1,000 本も植えられており、開花時期には「しいだ梅まつり」が開催され、お茶会や神楽、獅子舞などが行われます。

また、拝殿には色あざやかな天井絵がたくさんあります。美人画や力士絵などの人物画をはじめ、海老や孔雀などの動物画、植物画、風景画など風情ある天井絵に心奪われます。



網敷天満宮



牧の原キャンプ場

牧の原(まきのほる)キャンプ場

牧の原キャンプ場は耶馬日田英彦山国定公園内に位置し、福岡県森林浴 100 選にも選ばれている「自然ゆたかなキャンプ場」です。小型バンガロー（4・6・10 人用）と大型バンガロー（30・50 人用）があるのでご家族や会

社、サークル仲間とのご利用など、様々な楽しみ方ができます。キャンプ場のすぐ脇には城井川が流れており、釣りや川遊びができるため夏の避暑地として人気です。また、秋には紅葉の名所として多くの人が訪れます。

築上町の特産品

豊前海一粒かき(ぶぜんかいひとつぶかき)

福岡県ブランド『豊前海一粒かき』は、ふっくら大粒の身で、磯の香りと濃厚な味わいが口いっぱいに広がります。地元漁協及び直売所で殻付きのまま販売しています。ふるさと納税の返礼品としても人気で、築上町の冬を彩る食材です。



しいだアサリ

築上町沿岸で採れる「しいだアサリ」。築上町のは川にのって山の恵みが注ぎ、ミネラルたっぷり。そこで育ったしいだアサリの身は大きくふっくら。殻は厚く、火にかけるとうまみたっぷりの白濁した濃いダシが出ます。ふるさと納税の返礼品としても人気ですが、毎年 3 月上旬から 5 月上旬には潮干狩りを行うことができ、町外からたくさんの方が浜辺に訪れます。



新規入会者の紹介



不動産鑑定士 刀根 宏之

(株)アプレイザル

この度、(公社)福岡県不動産鑑定士協会へ入会させていただきました。刀根宏之と申します。生れも育ちも北九州市。令和2年3月に北九州市役所を定年退職。4月より実務修習でご指導いただきました(株)アプレイザルにお世話になっています。

趣味は映画です。今は、映画館は自粛しレンタルDVDで鑑賞しています。「男はつらいよ」の完全鑑賞(全50作)を目指しています。第1作は昭和44年。寅さんの自由奔放で真つすくな生き方にあこがれます。ほっこりでき時代の変化も感じられ新鮮です。

もう1つ、ギラヴァンツ北九州を応援しています。スタジアムが完成するやいなやJ2最下位J3降格。その後、

昇格請負人の小林伸二監督が指揮。1年でJ3優勝J2昇格。引き続き快進撃を続けています。指揮官でこれまでも変わるものと感動しています。そして元気をもらっています。

不動産鑑定士試験は9年間挑戦し平成27年合格。平成30年3月、夢の不動産鑑定士登録。なお、これまで不動産鑑定の仕事の経験はありません。

専門は建築。建設会社4年、設計事務所3年、役所30年、3回目の転職です。知識、経験、判断力とも未熟で歳も重ねておりますが、稀少な専門職業家として誇りをもって、精一杯精進して頑張っております。ご指導ご鞭撻を賜りますよう、何卒よろしくお願ひ申し上げます。



不動産鑑定士 山本 壘

(一財)日本不動産研究所 九州支社

不動産鑑定士登録に伴い、この度福岡県不動産鑑定士協会に入会させて頂いた山本壘と申します。2018年4月から、転職を機に福岡で勤務をしています。それまでは神奈川県横浜市で安穏と実家暮らしをしており、恥ずかしながら年齢30歳にして初の一人暮らしとなって不安な気持ちもありました。しかし、前評判どおり、福岡は生活環境に優れ、職場等の環境にも恵まれ、有難いことにこれまで平穩無事に過ごせています。また、都心部を中心に各所で再開発が進むなど、活気に満ちた都市で不動産鑑定士としてスタートを切れ、最初の勤務先が福岡で本当に良かったと感じています。しかし、苦し

かった実務修習を終え、念願の鑑定士登録をするや否や、新型コロナウイルス感染症の流行で、先生方にお会いできる機会を始めとし、平穩な日常がなくなっているのは残念でなりません。コロナ渦が収束し、以前の平和な日常に戻ることを祈るばかりです。

不動産鑑定士の業務は、重い責任と高い能力が求められる中で、自分のことをこなすことに精一杯で未熟さを痛感する日々ですが、微力でも地域・社会への貢献もできればと考えています。今後土協会の活動等でご一緒する機会がありましたら、至らない点が多くあるかと思いますが、どうかご指導ご鞭撻のほどをお願い致します。



不動産鑑定士 姫野 哲次

(株)毎長補償鑑定

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姫野哲次と申します。

先代の八木穆社長と大学の同窓生であるという縁があつて、福岡市中央区の株式会社毎長補償鑑定に入社させていただき、現在は公共用地買収等の業務に携わっております。

不動産鑑定の仕事は、事務所内の作業だけではなく、現地踏査で都市部のビルやマンションから、通常では行くことのないような集落や山林に行くことができ、しかも一つとして同じものはなく、飽きることがありません。

一方で、実務修習中に鑑定評価書を作成する際には、建築、経済、金融、法律等の幅広く深い知識の必要

性と、将来を見据えた鑑定評価の難しさに、自らの力不足を実感するばかりでした。

私の勤める株式会社毎長補償鑑定とは少し変わった社名ですが、これは先代の社長が創業時に「自分の実力はまだ劣っているので、毎日少しずつ長く努力しよう」と自らを戒めるべく名付けたと聞きました。

私もそのような謙虚な姿勢を受け継ぎつつ、新たな時代にも対応できるよう、日々研鑽を積み重ねていきたいと思っております。

最後になりましたが、福岡県鑑定士協会の諸先輩方、精一杯がんばりますので、ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い致します。

会員名簿

2020年10月1日時点
[希望者のみを掲載しています]

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
浅川 博範	くるめ不動産鑑定(株)	830-0017 久留米市日吉町 1-1-902 アーバンパレス久留米センターステージ	0942-32-4337
麻生 敏雄	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001 福岡市中央区天神 4-2-20 天神幸ビル 3F	092-712-9112
綾部 圭太	綾部不動産鑑定(株)	812-0013 福岡市博多区博多駅東 1-12-5 博多大島ビル 905	092-292-6461
荒川 保昇	(株)環境評価コンサルタント	810-0001 福岡市中央区天神 4-5-10 チサンマンション第2天神 311	092-761-7617
荒牧 恭一	(株)立地研	810-0041 福岡市中央区大名 1-9-14 シティマンション大名 605	092-725-2063
安東 清美	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013 福岡市博多区博多駅東 2-6-1 九勸筑紫通ビル 3F	092-441-5522
池田 昌修	中央総合鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名 2-4-30 西鉄赤坂ビル 7F	092-714-5715
石井 修	石井不動産鑑定士事務所	810-0073 福岡市中央区舞鶴 2-1-21	092-741-5006
石田美紀子	新日本総合鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名 2-10-2 シャンボール大名 B-201	092-741-0855
出雲 重成	出雲不動産鑑定士事務所(有)	812-0011 福岡市博多区博多駅前 2-19-17-506	092-432-1380
一村 貴	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 2-1-43 東洋マンション大名 602号	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
岩淵三千昭		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	トラスト不動産鑑定(株)	812-0013 福岡市博多区博多駅東 1-10-35	092-292-3191
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

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	飛翔鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名2-4-38-219	090-2712-7637
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
木下 慎二	トラスト不動産鑑定(株)	812-0013 福岡市博多区博多駅東1-10-35	092-292-3191
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
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 翔平	(株)iLand	819-0031 福岡市西区橋本2-6-13	092-405-9003
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
田口 浩二	九州不動産コンサルタント	810-0041 福岡市中央区大名2-9-35 トウセン天神ビル6階	092-753-9971
竹下 憲治	(株)アプレイザルジャパン	810-0073 福岡市中央区舞鶴1-1-10 天神シルバービル2F	092-722-2362
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
田中 高士	田中税理士・不動産鑑定士事務所	816-0941 大野城市東大和3-3-13	092-558-8518

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
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
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 顯	(株)旭鑑定補償	810-0012 福岡市中央区白金2-11-9 CR福岡ビル5F	092-534-1800
津久井 環	(株)旭鑑定補償	810-0012 福岡市中央区白金2-11-9 CR福岡ビル5F	092-534-1800
土橋 幸夫	アイ・ブレインズ	802-0077 北九州市小倉北区馬借1-5-18 ランドスペース馬借501	093-513-3850
堤 弘	堤不動産鑑定事務所	816-0941 大野城市東大和1-4-2 グレイスヴィラ東大和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
刀根 宏之	(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
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
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

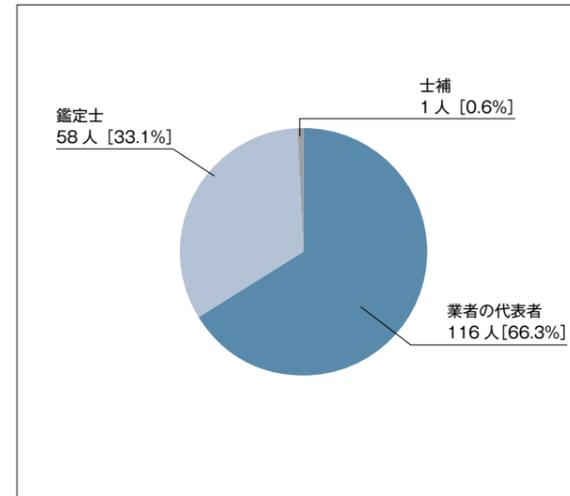
会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
花田 宏治	合同会社花田不動産鑑定士事務所	808-0137 北九州市若松区ひびきの南2-16-15	093-555-9635
早坂 剛雄	新日本総合鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名2-10-2 シャンボール大名B-201	092-741-0855
林田 光博	中央鑑定(株)北九州支社	806-0051 北九州市八幡西区東鳴水2-4-35	093-632-1662
原 博明	(株)毎長補償鑑定	810-0002 福岡市中央区西中洲12-13 樋口ビル1F	092-751-2052
原田 俊博	福岡立地研究所	811-3211 福津市有弥の里1-10-6	0940-35-8350
姫野 哲次	(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
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	フジ総合補償鑑定(株)	830-0061 久留米市津福今町195-12	0942-38-0818
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
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
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

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
峰 祐介	(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 九筋筑紫通ビル3F	092-441-5522
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	(株)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	(株)鑑定補償向野研究所	810-0041 福岡市中央区大名2-10-1 シャンボール大名A1102	092-739-5512
村上 知子	村上知子不動産鑑定事務所	802-0005 北九州市小倉北区堺町1-2-16 十八銀行第一生命共同ビル2F	093-967-0435
森 幸太郎	(有)北九州不動産鑑定	807-0825 北九州市八幡西区折尾4-33-3	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)アプレイザル福岡	812-0011 福岡市博多区博多駅前4-14-20 ライオンズステーションプラザ博多201	092-481-1106
山内 英行	山内不動産鑑定士事務所	802-0014 北九州市小倉北区砂津1-3-18	093-541-0035
山内 浩幸	(有)アイ・アール不動産鑑定	814-0103 福岡市城南区鳥飼7-22-14	092-985-4975
山口 勝彦	(株)国際不動産鑑定所	812-0013 福岡市博多区博多駅東1-12-5 博多大島ビル403	092-483-3350
山崎 晃尚	山崎不動産鑑定事務所	810-0032 福岡市中央区輝国2-16-36	092-980-5338
山崎 健二	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
山下 耕一	(株)アセットプランニング	811-0215 福岡市東区高美台3-20-10	092-606-8821
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
山本 暎	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
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 正宇	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
吉田 稔	(株)第一鑑定リサーチ	810-0041 福岡市中央区大名2-2-50 大名DTビル6F	092-724-6566
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

2020年10月1日時点

■会員の内訳



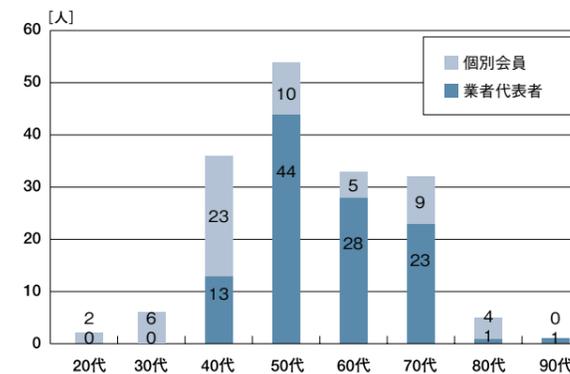
■会員の内訳

	人数	構成比
業者の代表者	116	66.3%
鑑定士	58	33.1%
士補	1	0.6%
計	175	100.0%

■年齢別構成 (資格者のみ)

年齢	人数			構成比
	業者代表者	個別会員	合計	
20代	0	2	2	1.2%
30代	0	6	6	3.6%
40代	13	23	36	21.3%
50代	44	10	54	32.0%
60代	28	5	33	19.5%
70代	23	9	32	18.9%
80代	1	4	5	3.0%
90代	1	0	1	0.6%
計	110	59	169	100.0%
平均	58歳			
最年少	27歳			
最高齢	90歳			

■全資格者の年齢別構成



編集後記

■新型コロナの影響により、仕事(もちろん広報においても)やプライベートで判断が難しいと思うことが増えてきました。この経験をプラスに変える努力が必要な時期だと思っています。それでも、早く終息してほしいものです。

【井手 江美】

■今回は、「新型コロナに負けず、できることを積極的にやろう」という気持ちで編集しました。柳川の「灯り舟」はとてめ幻想的。お月様のきれいな時はきっと格別ですね。鑑定ふくおかは、これからは「地域密着型情報誌」として編集します。

【大楠 由美子】

■まだ新型コロナウイルス感染症は終息していませんので、皆様くれぐれもご自愛ください。

【軽部 拓朗】

■涼しい季節となりました。サンマの不漁に負けず、栗、梨、紅葉など楽しみたいと思います。今回も全くお役に立てておりませんが、『鑑定ふくおか』の発刊を嬉しく思います。

【俵谷 史】

■今年の豪雨の日、たまたま筑後方面で実査しており本当に怖かったです(早々に撤収いたしましたが…)被害に遭われた方が一日も早く日常を取り戻せることを願ってやみません。

【中村 光子】

■コロナ禍のなか、今号も無事に発刊することができました。これも会員や関係者の皆様が健康に過ごされている証かと思っています。ご協力ありがとうございました。

【波多野 宏和】

「不動産鑑定相談所」のご案内

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

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

福岡事務局

毎月第3金曜日 / 13時～16時

毎月第2金曜日12時までのご予約分を
当月お受けいたします。

電話 / 092-283-6255 (9時～16時30分)

FAX / 092-283-6256

福岡市博多区祇園町1-40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



「梅林寺」(久留米市)

撮影：浅川 博範

くるめ不動産鑑定(株)

久留米藩の初代藩主有馬豊氏は、関ヶ原の戦いで武功を上げた後、京都の福知山城に居城していました。福知山城と言えはかつての明智光秀の居城でもあります。その後豊氏はさらなる活躍で加増と合わせ久留米に転封されました。同時に菩提寺である梅林寺も一緒に久留米に遷座して今に至っています。

梅林寺は初春の梅の花が有名です。銀杏の木は少数派でひっそりと植生されていますが、時期と時間次第では感動の空間を醸し出します。写真は11月下旬の朝日が差し込む時間を狙って撮影しました。落葉が始まったばかりの瑞々しい葉が絨毯となり、一面が黄色の空間に染まる圧巻の時間帯です。

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか[No.47]
2020年10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 47

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