

Number

48

2021年4月発行

鑑定

ふくおか

不動産鑑定士の情報誌 KANTEI FUKUOKA

[令和3年福岡県地価公示における]

地価動向の概要 最近の地価動向

特集① 天神ビッグバン

福岡市都心部の機能強化と魅力づくり

特集② たがわフィルムコミッション

映画製作を通じて地域の魅力を発信

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3年 福岡県地価公示における 地価動向の概要		
	■ 地価公示の総括	不動産鑑定士 高田 卓巳	2
	■ 最近の地価動向		12
	特集① 天神ビッグバン 福岡市都心部の機能強化と魅力づくり	福岡市住宅都市局都心創生部都心創生課	35
	特集② たがわフィルムコミッション 映画製作を通じて地域の魅力を発信	たがわフィルムコミッション 有田 匡広	39
	わがまちバンザイ	54 上毛町 55 遠賀町	44 46
	開業挨拶		48
	会員名簿		49
	協会の現在／編集後記		55
	「不動産鑑定相談所」のご案内		56
	PHOTOギャラリー		巻末

へ さ き と う だ い

【表紙の写真】 部埼灯台（北九州市門司区）

北九州市門司区の北東、周防灘を望む駐車場からしばらく階段を上ると、大きな灯台が姿を見せる。明治5年初点灯の部埼灯台。青い空に映える石造りの白い体は歴史的価値も高く、日本の灯台50選にも選ばれている。周囲はとてもきれいに整備され、いつ行ってもとても快適に撮影できる。行き交う船ばかりでなく、訪れる人々も見守り続けている。

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

桜花爛漫の季節となりました。会員の皆様並びに関係団体の皆様におかれましては益々ご清栄のことお喜び申し上げます。また、コロナ感染拡大が収束に向かっているだろうことを切に願っております。

私ども執行部は6月の通常総会をもって2年の任期を満了することとなります。本年2月には役員選挙が実施され、次期執行部も総会において会員皆様の承認を頂くばかりとなっています。現在は任期中最後の予算・決算案を作成しているところであり、任期までの最後の喜びを感じているところです。

令和という新しい時代に、「しなやかに一步」のスローガンのもとスタートした現執行部ですが、会長としての力不足を露呈してしまい、歩幅は小さくなり、なかには大風呂敷を広げただけという事業もありました。そんな中にも、幾つか明るい兆しもありました。当たり前の事かも知れませんが、大事な事だと思っています。会員からのご提案も含め、理事会での活発な意見交換等を経て、公益社団法人として県民或いは会員に対して、時には青臭い理想論にも走りながらも、幾つかは結論まで至ることができました。また、忙しいなか時間を割いて執行業務がスムーズに行なえるよう段取りをつけたり、他団体等との折衝を行ったりと、準備だけで終わったものもありますが、現理事の熱い想いは必ずや次に繋がるものと信じています。

昨今では不動産に係る諸問題が社会的に大きな話題となることが多々あります。それに伴い、不動産鑑定士の責任と当協会が果たすべき役割が大きくなると同時に、協会業務も肥大化しています。債務整理ガイドラン、自然災害対応、空家対策等、窓口となっている協会事務局を含め、行政や他の団体とも密に連携を取りながら業務等を執行せざるを得ない状況となっています。これについては、現状を知って頂きたく報告のみさせていただきます。

イギリスでは2018年に孤独担当国務大臣を設置していたそうですが、コロナ禍の影響もあるでしょう、日本でも孤独・孤立対策担当大臣が2月に誕生しました。元号が代わっただけでなく、社会環境が猛烈なスピードで変化しており、間違いなく新しい時代に突入しています。本年6月の総会で会員の皆様方と直接お会いし、有意義な時間を過ごすことができるよう切に願っています。

ここまで読んで、初めてこの冊子を通じて不動産鑑定士を知ったという方は多少驚かれる方もいらっしゃるかと思います。ご安心ください。不動産鑑定士はその社会的責務を十分に理解し実践しています。不動産に関する相談等がありましたら、気軽にお声を掛けて下されば幸いです。

最後に、社団法人化25周年記念事業を経験したことで、改めて先人達に敬意を抱く機会に恵まれたことに感謝申し上げます。また、過去を将来に向けての原動力に変えることができる新執行部に期待致します。引き続き皆様方のご理解・ご支援をお願い申し上げます。

令和3年 福岡県地価公示における

地価動向の概要

地価公示の総括

不動産鑑定士 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+3.5%から+1.5%に上昇率縮小。7年連続の上昇となったが、上昇が続いた7年間ではじめての上昇率縮小となり、地価上昇にブレーキがかかった。新型コロナウイルス感染症(以下、単に新型コロナという。)を契機として、地価の割高感が顕在化して、上昇率縮小となった地点が増加した影響が大きい。

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+6.8%から+3.3%に上昇率縮小。9年連続の上昇となったが、上昇が続いた9年間ではじめての上昇率縮小。

・新型コロナによる緊急事態宣言期間中も、これまでとそれほど変わらない価格水準で土地取引が行われるケースが多くみられる。緊急事態宣言解除後、販売を再開した分譲マンションや建売住宅の物件価格は新型コロナ前水準とほとんど変化がないことや、割引きを行い、投げ売りされる物件もほとんど出てきておらず、8月頃から物件の販売は復調してきている。また、金融機関の不動産向け融資や住宅ローン融資も、リスクには当然敏感になっているものの、融資姿勢はそこまで厳格化している状況ではない。

・分譲マンションについては、市場全体では完成在庫が積み上がってきており販売好調とはいえないものの、富裕層のニーズに的確にマッチしている商品については売行き好調となっている。また、頻発する自然災害やハザードマップ見直し等の影響で、木造住宅からマンションへの住替えもみられている。しかし、市内では完成在庫が着実に積みあがっており、販売価格は上値が狙える状況ではなくなっている。さらに、高値で用地を取得しようとする需要者も減少し、激しい競合が生じにくくなっていることから、既に高値となっているエリアの地価は新型コロナとはあまり関係なく上昇率が縮小している(関連地点:福岡中央-1、福岡中央-2、福岡中央-10、福岡中央-16、福岡中央-22、福岡南-1、福岡城南-1、福岡早良-9、福岡早良-20、福岡早良-27、福岡早良-31など)。

・新型コロナで多くの商業施設やホテルの貸主が家賃収入

の減少を余儀なくされた。一方で、賃貸マンションの家賃収入が減少することはほとんどなく、投資家は賃貸マンションの賃料収入の安定性を改めて評価。福岡市ではこのところ貸家の着工戸数が抑制気味であったことや、賃料も上昇傾向にあることから、利便性が高く割安感が残るエリアの地価は、上昇率は縮小しているものの、依然として比較的高い上昇率を維持している(関連地点:福岡博多-1、福岡博多-16、福岡中央-5、福岡中央-21など)。

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+0.1%から▲0.1%となり、昨年20年ぶりの上昇となったが、再び下落に転じた。北九州市全体では人口減少が続くが、小倉北区のみここ3年人口増加傾向にある。傾斜地勢の住宅地や街路条件の劣る住宅地が敬遠される一方で、利便性の高い小倉北区のマンション等が選好されている影響が大きい。また、福岡市への通勤圏にもなり得る地点が多い八幡西区のほか、市内でも人気の住宅地については、地価上昇を維持した地点が多かった。ただし、後記のとおり、北九州市は市街化区域内の斜面宅地を市街化調整区域に編入する方針で、その候補エリアとして八幡東区が選定されているが、他の区についても今後選定される予定で、斜面地の需要は低迷している(関連地点:若松-2、若松-9、八幡東-7など)。

・久留米市の平均変動率は昨年の+1.2%から+0.4%に上昇率縮小。7年連続の上昇となったが、上昇が続いた7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分譲マンションや建売住宅の物件価格の高騰に引上げられて地価上昇が続いてきた。しかし、福岡市では販売価格の上昇余地がなくなってきており、久留米市にはまだ福岡市と比較した割安感が残っていても、販売価格は上げにくい状況となってきたことから、地価の上昇率は縮小している(関連地点:久留米-15、久留米-20、久留米-21など)。三潨町・北野町・田主丸町の旧町の中心部等の地価は微増傾向で、郊外部では依然として需要が低迷しており地価は横ばいまたは下落傾向が続く。

・大牟田市の平均変動率は昨年の▲1.2%から若干悪化し▲1.4%となり、23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に歯止めがかからない。一方、JR鹿児島本線「大牟田」駅に近い不知火町3丁目で約3年ぶりにマンションの新規供給が行われている。

・大牟田市を襲った令和2年7月6日の豪雨は、1日で7月の1カ月分の降水量に匹敵する観測史上最大の降雨となった。床上浸水が約1,200件で、最も大きな被害を受けた市南部のみなど校区では、排水機能を担うポンプ場そのものが水没したため被害が拡大。被災したエリアのうち、これまで水害があまり想定されることのなかったエリアでは地価の下落幅がやや拡大している(関連地点:大牟田-4、大牟田-7、大牟田-8、大牟田-20など)。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・その他、住宅地の地価公示地点が設置されている47地区について、平均変動率を昨年と比較すると、5地区(前年比-31地区)が上昇率拡大あるいは下落率縮小、11地区(前年比+3地区)が変化なし、31地区(前年比+28地区)が上昇率縮小あるいは下落率拡大となった。

・筑紫野市の平均変動率は昨年の+9.1%から+6.5%に上昇率縮小。7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7年間ではじめての上昇率縮小。ここ数年福岡市に隣接する市町の地価上昇が顕著となっていたが、筑紫野市は福岡市に隣接していないものの、市内を西鉄とJRが通過し、大型商業施設も豊富で居住利便性は高い。需要者には購入限度額があるため上昇スピードは鈍っているものの、まだ3,000万円から4,000万円

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+6.7%から+2.4%に上昇率縮小。6年連続の上昇となったが、上昇が続いた6年間ではじめての上昇率縮小。商業地も新型コロナを契機として、土地利用が飲食店等に限定されるエリアや、売上を外国人観光客にかなり依存していたエリアの地点の地価がマイナスに転じたことと、住宅地同様に割高感が顕在化して、上昇率縮小となった地点が増加した影響が大きい。

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+16.5%から+6.6%に上昇

台前半で戸建住宅が購入できることから、戸建住宅需要は比較的堅調な状態が続いている。令和元年10月から令和2年9月の土地取引件数は1,211件(前年比+28件)で、令和2年8・9月の土地取引件数は196件(前年比+39件)となっており、土地の取引件数は新型コロナの影響をほとんど受けていない。

・新宮町の平均変動率は昨年の+6.4%から+4.7%に上昇率縮小。9年連続の上昇となったが、上昇が続いた9年間ではじめての上昇率縮小。ここ5年間の人口増加率は県内2位の+11.4%となっている。都心への通勤利便性が良好なうえ、郊外型商業施設の充実で居住利便性高い。需要者には購入限度額があることから上昇スピードは鈍っているものの、まだ3,000万円から4,000万円台前半で戸建住宅が購入できることから人気は根強い。

・志免町の平均変動率は昨年の+9.4%から+1.3%に上昇率大幅縮小。福岡市に隣接し福岡都市圏内でも早い段階で地価上昇が顕著となったが、住宅需要者の購入限度額の観点から、上昇余地がほとんどなくなってきた。

⑤その他

・現在の福岡県に分譲マンション市場は、完成在庫が積みあがってきているものの、リーマンショック時のように、自転車操業で資金回収を急がなければならないような不動産業者の市場参加はほとんどなく、新規供給量を戦略的に調整する余裕があるため、物件供給側の事情によって市場が大きく崩れる可能性は低い。一方、新型コロナの影響で、リストラやボーナスの削減を行う企業が増加し、雇用・賃金環境の悪化が顕在化してきていることから、一部需要者層の需要が減退する可能性は出てきている。

率縮小。9年連続の上昇となったが、上昇が続いた9年間ではじめての上昇率縮小。

・博多区・中央区の中心部はオフィス用地需要に地価上昇が牽引されてきた。しかし、下記のとおりオフィス賃貸市況に変化の兆しがみられてきていることから、投資採算性の観点から割高感が生じている地点については、地価上昇にブレーキがかかった(関連地点:福岡博多5-2、福岡中央5-9など)。

・一方で、上記のとおり、賃料収入の安定性から、投資家から賃貸マンションが再評価されており、商業地でも、居住利便性が高いがこれまであまり着目されず割安感が残るエリ

アでは、上昇率は縮小しているものの、依然として高い上昇率を維持している(関連地点：福岡博多5-14、福岡中央5-7など)。

・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。令和2年3～9月は依然として募集賃料は小幅上昇を続けており、空室率も3%台の低い水準である。したがって、金融機関の不動産向け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、現在もオフィス用地購入を検討している需要者は多い。しかし、空室率については一昨年6月を境に微増が続いており、今後は再開発によるオフィス床の大量供給も控えている。さらに現在リーシングを行っている再開発物件のなかには一部フリーレントも復活している模様で、絶好調であったオフィス賃貸市況にも変化の兆しがみられてきた。

・令和2年12月、新天町商店街が隣接する「福岡パルコ」とあわせ、「天神ビッグバン」を活用した一体再開発を検討していることが明らかとなった(関連地点：福岡中央5-1)。また、天神地区ではほかにも水面下で大規模再開発を模索する積極的な動きがみられている。

・新型コロナを契機として、解約や規模縮小を行う企業は確実に出てきているが、その一方で、解約により生まれた空室が、館内増床により直ぐに成約するケースもある。なかには非常に高い賃料で成約となるケースもあった。

・新型コロナにより、業績悪化した企業が商業ビルを売却して利益を確保するケースが多くなってきている。これまで非常に高い売希望価格をつけて長い期間成約とならなかった物件が、新型コロナで先行き不透明感が出てきたことで、買主が目線を落とし成約となっている。ただし、いずれも買手は依然として多い状況であり、売り急ぎにより価格が下がっている状況ではない。

・ホテルについては、稼働率は復調しているものの、室料を落として稼働率を上げている状態であり、売上は依然として厳しい状態が続いている。それでも、適正賃料であれば新規出店したいという賃借人も存在しているほか、10月には、閉館した博多区博多駅東2丁目の旧「レオパレスホテル博多」を福岡スタンダード石油が取得している。

・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の戻りは鈍く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では、新型コロナの地

価への影響が大きい。ただし、地価公示で中州に設定されている地点(福岡博多5-9)は、中州の北西部に位置しており、賃貸マンション等、他用途の立地も可能であることから地価は上昇を維持した。

・路線商業地については、新型コロナで業績を伸ばしてる業種業態もあり、こうした業種業態は新規出店意欲が強い。また、内部留保が潤沢な企業による用地取得需要も依然として旺盛なことから、地価は上昇を維持している(関連地点：福岡博多5-8、福岡博多5-20、福岡博多5-22など)。

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+1.3%から+0.1%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。全体的にこれまでプラスとなっていたところが横ばいあるいはマイナスに転じている。利用が飲食店に限定される地点等のマイナスが大きくなっている(関連地点：小倉北5-1、小倉北5-2、小倉北5-13)。オフィスについて、マーケットの改善傾向を受けて約10年ぶりに新築オフィスの供給があった。また、旧「コレット井筒屋」跡の「小倉駅前アイム」では、7～9階の3フロアをオフィス専用フロアにリニューアル予定。フロア毎にコンセプトが設けられ、単なるオフィスではなく、イノベティブな空間になることを目指すとのことで、募集賃料は共益費込坪13,000円。新型コロナでオフィスの集約から分散で、企業の福岡一極集中見直しの動きも想定される環境となっており、北九州市のオフィスマーケットの活性化も期待できる。

・久留米市の平均変動率は昨年の+2.8%から+1.4%に上昇率縮小、7年連続の上昇となったが、上昇が続いた7年間ではじめての上昇率縮小。利用が飲食店に限定される1地点(久留米5-11)がマイナスに転じた。久留米市の商業地の地価上昇の牽引役はマンション用地需要であったが、新型コロナを契機として、価格の先安感や保守的な観点から、需要者には様子見の姿勢もあることが、上昇率の縮小を招いた。また、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かったが、東町や天神町にコールセンター等の進出がみられ、新型コロナで、福岡一極集中見直しの動きも想定される環境となってきた。また、後記のとおり、旧久留米岩田屋新館をリノベーションした賃貸オフィスの供給も予定されていることから、低迷していた久留米市のオフィスマーケットに薄日が差しつつある状況。

・大牟田市の平均変動率は昨年の▲1.2%から▲1.5%に下落率拡大、25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

んど期待できない。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%と高水準が続くが、新型コロナで空室率の大きな変化は生じていない。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・その他、商業地の地価公示地点が設置されている38地区について、平均変動率を昨年と比較すると、4地区(前年比-24地区)が上昇率拡大あるいは下落率縮小、8地区(前年比+1地区)が変化なし、26地区(前年比+21地区)が上昇率縮小あるいは下落率拡大となった。

・筑紫野市の平均変動率は昨年の+8.6%から+5.7%に上昇率縮小。7年連続の上昇となったが、上昇が続いた7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(筑紫野5-1、筑紫野5-2)が駅周辺商業地、1地点(筑紫野5-3)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上昇が顕著となっていたが、新型コロナを契機として、価格の先安感や保守的な観点から、需要者には様子見の姿勢もあることが、上昇率の縮小を招いた。

・粕屋町の平均変動率は昨年の+8.1%から+5.4%に上昇率縮小。7年連続の上昇となったが、上昇が続いた7年間ではじめての上昇率縮小。商業地は路線商業地の1地点のみで、駅近であることからマンション用地需要も見込めるため地価上昇が続いてきたが、新型コロナを契機として、価格の先安感や保守的な観点から、需要者には様子見の姿勢もあることが、上昇率の縮小を招いた。

・志免町の平均変動率は昨年の+12.0%から+1.9%に上昇率大幅縮小。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。商業地は路線商業地の1地点(志免5-1)のみである。新型コロナで全ての業種業態

工業地

①県全体の地価動向と要因

・県全体の平均変動率は昨年と同じ+3.9%。5年連続の上昇で、三用途で唯一上昇率縮小を免れた。

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+9.3%から+9.2%に上昇率わずかに縮小。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。

・東区に7地点、博多区に2地点設定されている。博多区

の店舗が業績悪化している訳ではなく、スーパー、ホームセンター、郊外型ドラッグストア、家具量販店等の一部は新型コロナにより、むしろ業績が好調となっている。設定地点は県道沿いの近隣商業地域内で、こうした業種業態の立地ニーズを満たすことができていないため、店舗の出店需要の減退と、地価にやや割高感も出てきたことが、上昇率の大幅な縮小を招いた。

・太宰府市の平均変動率は昨年の+8.9%から+0.7%に上昇率大幅縮小。7年連続の上昇となったが、上昇が続いた7年間ではじめての上昇率縮小。商業地は2地点あるが、1地点が路線商業地(太宰府5-2)で、1地点が太宰府天満宮参道(太宰府5-1)に設定されている。大宰府5-2は上昇を維持したが、太宰府5-1が昨年の+8.2%から▲1.3%となり下落に転じた。令和2年1～9月までの観光客入込数は約393万人(前年比▲48%)となっており、参道店舗の売上が従前水準に戻るまではしばらく時間を要する可能性が高いことから、収益性の減退により地価は下落となった。ただし、政府のGoToトラベルキャンペーンの効果や、人気漫画「鬼滅の刃」の映画が社会現象となり、その発祥の地といわれている竈門神社へのいわゆる聖地巡礼等で、観光客数は順調な回復をみせている。さらに、参道では新築中の店舗も2件あるほか、参道で取引があることはほとんどないが周辺の商業地を取得する動きもみられている。

⑤その他

・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1～8月と平成31年1～8月を比較すると、百貨店は32.9%の下落となっているのに対し、スーパーは8.1%の増加となっている。福岡市ではスーパーの新規出店を探る動きが活発化しており、コンビニとスーパーの中間の規模の新業態の店舗が業績好調となっている。

は上昇率縮小となったが、東区は街路条件や周辺環境等、物流施設適地が多く、上昇率拡大を維持。
・物流施設用地については、新型コロナの影響はほとんどなく需給が逼迫した状態が続いている。博多港・福岡空港の貨物量は、これまで堅調に推移してきたものの、令和2年は新型コロナにより貨物量が減少するのは確実。ただし、Eコマース市場は今後も拡大が続く可能性が高く、福岡都市圏への即日配送に対応するための用地需要や床需要の需給逼迫は今後もしばらく続く。

- 最新大型物流施設用地ではなく、配送機能が必要な企業の事業所用地需要も旺盛で、福岡空港周辺路線商業地であれば、坪90～100万円が相場という仲介業者もある。
- これまで福岡市及びその近郊の最新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は解消する状況ではないため、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円超えが相場となっており、なかには、一棟貸しで坪3,000円台後半となった物件もあるようである。

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+0.7%から+0.8%に上昇率わずかに拡大。3年連続の上昇拡大。久留米市の平均変動率は昨年の+1.1%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。大牟田市の平均変動率は昨年の+0.3%から0.0%となり横ばいとなった。
- いずれの都市も物流施設用地需要が堅調である。さらに、各市の平成30年の1年間の製造業製造品出荷額は、北九州市2兆3,282億円、久留米市3,301億円、大牟田市3,109億円、平成25年との比較では、北九州市+17.5%、久留米市7.0%、大牟田市+24.0%となっており、製造業も好調が続いてきたため、設備投資が増えている。さらに、新型コロナにより、企業は一定の在庫確保の必要性を再認識したほか、サプライチェーン維持のため工場の国内回帰の動きが一層進展する可能性もあり、用地需要や床需要が更に増加していく可能性がある。

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年度に南エリア(成長・活力・交流ゾーン、教育・研究ゾーン)、令和3年度に北エリア(安全・安心・健やかゾーン)の土地利用事業者公募開始予定となっていたが、新型コロナにより公募を半年程度延期することとなった。再開発にあわせ、令和7年に市営地下鉄箱崎線と西鉄貝塚線が接続する「貝塚」駅東側にJR鹿

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- その他、工業地の地価公示地点が設置されている6地区について、平均変動率を昨年と比較すると、2地区(前年比-3地区)が上昇率拡大あるいは下落率縮小、2地区(前年比+1地区)が変化なし、2地区(前年比+2地区)が上昇率縮小あるいは下落率拡大となった。
- 福岡市に隣接する志免町の地点は引き続き高い変動率を維持している。

⑤その他

- 福岡県で大型物流施設に積極投資してきた大和ハウスは、全国で物流施設開発をさらに加速としている。
- 新型コロナによる緊急事態宣言解除後、早々に物流施設の開発の動きが各所で再開。
- 金融機関も物流施設へは惜しみなく融資。
- 令和2年8月、米大手投資ファンドブラックストーンが全国の物流施設4物件を取得したが、そのなかには糟屋郡宇美町の「DPL福岡宇美」も含まれている。価格は明らかになっていないが、相当な高値となっている模様。
- 令和2年11月、シンガポールを拠点に物流施設開発事業を展開するメープルツリーインベストメンツは、筑紫野市の約12万㎡の土地を取得し、九州最大となる約23万㎡のダブルランプウェイを備えた物流施設を開発することを発表。
- 令和2年11月、ニトリは今後5年で2000億円をかけて自前の物流センターを開設する。同社の物流センターは全国に12カ所あり、うち8カ所が賃借で総面積は約50万㎡にのぼる。今後5年かけて同規模の物流センターを全国に新設し、物流効率化と、賃料や委託料の削減を狙う。

- 児島本線の新駅設置が正式決定。なお、南エリアの公募については、既に九州電力・西部ガス・JR九州・西鉄の地場企業連合と大手商社の住友商事が共同で参加を検討していることが明らかとなっている。
- 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(日本生命・積水ハウス)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2年8月、福岡市は「天神ビッグバン」について、感染症対応に取り組むオフィスについては、竣工期限を2年延長し、令和8年12月31日までとした。
 - 令和2年9月、地域分散型社会実現を目指す政府は、新たな国際金融拠点の候補地として大阪府や福岡県を挙げており、福岡市は今後「天神ビッグバン」等で、受け皿となる最新オフィスの整備も進展していくことから、国際金融機能の誘致を積極的に行う方針を表明。福岡市長が発起人となり推進組織「チーム福岡」が設立された。
 - 令和2年9月、福岡市中央卸売市場の鮮魚市場について、市民や観光客向けのにぎわい施設整備の検討開始。
 - 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)に三井不動産等による「ららぽーと」オープン予定。令和2年11月に正式に着工が発表された。
 - 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・須崎公園再整備事業により、福岡市民会館の後継となる新文化施設竣工予定。

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するとしている。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。候補地として八幡東区南部の292haが選定されており、令和2年度中に他の区についても選定を行う。
- 「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。
 - 令和2年9月、北九州市は、まとまった空家がみられる地区において、複数の空家を対象とした面的な再開発を行うためのモデル地区を3地区(戸畑区三六町・戸畑区新池・八幡西区小嶺台)選定し、事業者も決定した。
 - 令和2年11月、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(最低売却価格平米約69,000円)。4社の応札があり、松尾組等のグループが平米約88,000円で落札。同グループは病院・スーパー・共同住宅の複合施設を提案。

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2年2月に権利変換計画認可。
- 令和元年12月、リオ・ホールディングスが閉館した久留米岩田屋新館を取得した。賃貸オフィスに改装してオープン予定。久留米市が筆頭株主の「久留米都市開発ビル」と連携してテナント誘致に取組む。
- 令和2年10月、久留米市中央公園の魅力強化や賑わい創出のため、芝生広場周辺に飲食施設やレクリエーション施設を建設・運営する事業者を公募。

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12700㎡)。

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のできるようにする。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。
- 令和2年3月、柳川市は、観光地区「沖端(おきのはた)」について、令和2年度から6年かけて、老朽化したインフラの再整備を進め、人口減や空に悩むこの地区を再生し、観光客の滞在時間延伸と市民の郷土愛醸成につなげる事業をスタートさせる。

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6年3月、西鉄雑餉隈バス営業所付近に新駅開業予定。

⑪ 宗像市

- 令和2年7月、JR鹿児島本線「赤間」駅南口直結の市所有施設にレンタルオフィスとコワーキングスペースの「fabbitt 宗像」がオープン。宗像市、宗像市商工会、fabbittが協力して宗像市のスタートアップ企業を支援し、宗像発の地方創生実現を目指すとしている。一昨年から計画されていたプロジェクトであるが、福岡市と北九州市のほぼ中間の宗像市で、オフィススペースが生まれたことは、テレワーク時代の新しい動きの一つといえる。

⑫ 宮若市

- 令和2年4月、宮若市新庁舎供用開始。
- 令和2年10月、トヨタ自動車九州の北側隣接地約20ha

に、福岡県が工業団地造成を行うことを発表。

⑬ 糸島市

- 糸島市は、前原IC地区北産業団地のⅡ期工事(造成面積4.5ヘクタール)計画中。
- 令和5年7月、糸島市は、蔵持地区の市街化調整区域約5.8haにPFIを活用して、多目的体育館を有する糸島市運動公園を開園予定。事業者は合人社等のグループに決定。

⑭ 那珂川市

- 国道385号のバイパス道路建設計画が始動。区間は市ノ瀬の福岡市水道局取水場北側付近から南畑ダムまでの約2.8km。2年前に整備されたアウトドアエリア「五ヶ山クロス」へのアクセス向上による観光振興と地域活性化等を目的とする。

⑮ 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、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。

⑯ 遠賀町

- 令和5年4月、JR鹿児島本線「遠賀川」駅の新駅舎と交流センターを一体的に建設予定。

⑰ 小竹町

- 令和2年4月、小竹町新庁舎供用開始。

⑱ 鞍手町

- 令和5年、文化体育総合施設用地内に新庁舎及び複合化施設を移転建設予定。

⑲ 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。

⑳ 築上町

- 令和3年4月、築上町新庁舎供用開始予定。

2.主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	変動率	地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.5 (3.5)	407 (447)	100 (61)	129 (129)	636 (637)
福岡市	3.3 (6.8)	193 (194)	2 (1)	1 (1)	196 (196)
北九州市	▲0.1 (0.1)	48 (69)	44 (24)	50 (49)	142 (142)
久留米市	0.4 (1.2)	19 (24)	15 (10)	2 (2)	36 (36)
大牟田市	▲1.4 (▲1.2)	0 (1)	1 (1)	21 (20)	22 (22)

(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	2.4 (6.7)	147 (178)	49 (28)	52 (44)	248 (250)
福岡市	6.6 (16.5)	85 (86)	1 (0)	0 (0)	86 (86)
北九州市	0.1 (1.3)	27 (50)	27 (12)	17 (11)	71 (73)
久留米市	1.4 (2.8)	11 (11)	4 (4)	1 (0)	16 (15)
大牟田市	▲1.5 (▲1.2)	0 (0)	0 (1)	8 (7)	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	3.9 (3.9)	32 (33)	4 (4)	2 (1)	38 (38)
福岡市	9.2 (9.3)	10 (10)	0 (0)	0 (0)	10 (10)
北九州市	0.8 (0.7)	13 (13)	2 (2)	0 (0)	15 (15)
久留米市	0.8 (1.1)	1 (2)	1 (0)	0 (0)	2 (2)
大牟田市	0.0 (0.3)	1 (1)	1 (2)	1 (0)	3 (3)

※（ ）は、前回公示の変動率、地点数。

3.特徴的な地点の地価動向とその要因

(1)県全体について

区分	標準地番号	所 在 地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区大濠 1丁目13区133番	825,000円/㎡	+3.1% (+5.8%)	富裕層のニーズに的確にマッチするマンションは新型コロナ後も販売好調だが、販売価格の上昇はもはや見込みにくい ため地価の上昇余地もなくなっている。 ただし当該標準地は大濠地区のなかでも、 富裕層が高くて欲しいと思うピン立地であることから、地価は上昇維持。
	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区天神 1丁目98番外	11,000,000円/㎡	0.0% (+12.2%)	福岡市のオフィス賃貸市況依然好調だが、 昨年から空室率上昇続く。コロナ後は見かけの賃料を維持するためフリーレントも復活。 今後はオフィスの大量供給も行われることから、賃貸市況は曲がり角を迎えており、投資採算性の観点からも割高感が既に生じていたことから、 地価は横ばいとなった
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福岡博多-16	福岡市博多区博多 駅南5丁目52番2	277,000円/㎡	+11.7% (+24.0%)	新型コロナにより賃貸マンションのキャッシュフローが経済に左右されにくいことが再認識され、賃貸マンションが投資用不動産として再評価。したがって、 用地需要も堅調で、これまであまり着目されることがなかったが、利便性が高く、割安感が残るエリアの地価は上昇が続く。
	商業地 福岡中央5-7	福岡市中央区清川 2丁目4号13番1	460,000円/㎡	+15.0% (+26.6%)	福岡中央-21同様、賃貸マンション用地として利便性高いが、これまであまり着目されなかったため割安感が残るエリアの地価上昇が続く
下落率1位	住宅地 北九州若松-9	北九州市若松区百合野町109番43	18,900円/㎡	▲4.5% (▲3.4%)	北九州市は全国でも珍しい市街化区域の市街化調整区域への逆線引き検討を行っており、当該標準地の位置するエリアはその候補地となる可能性があり、 需要は低迷。
	商業地 飯塚5-1	飯塚市本1098番2	46,900円/㎡	▲5.8% (▲5.3%)	閉店店舗が目立つアーケード商店街。百貨店サテライト店舗も撤退。郊外型大型店舗への顧客流出が続き用地需要は低迷。

(2)県庁所在地について

区分	標準地番号	所 在 地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央-2	左表と同じ	825,000円/㎡	+3.1% (+5.8%)	左表と同じ
	商業地 福岡中央5-9	左表と同じ	11,000,000円/㎡	0.0% (+12.2%)	左表と同じ
下 上 落 昇 率 最 小 位 又 は	住宅地 福岡博多-16	左表と同じ	277,000円/㎡	+11.7% (+24.0%)	左表と同じ
	商業地 福岡中央5-7	左表と同じ	460,000円/㎡	+15.0% (+26.6%)	左表と同じ

(3)県庁所在地以外の政令市について

区分	標準地番号	所 在 地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 戸畑-1	北九州市戸畑区 天籟寺1丁目69番外	101,000円/㎡	+1.2% (+1.2%)	優良住宅地の需要は堅調
	住宅地 戸畑-3	北九州市戸畑区 浅生1丁目45番	101,000円/㎡	— —	優良住宅地の需要は堅調
	商業地 小倉北5-1	北九州市小倉北区 魚町2丁目251番	635,000円/㎡	▲2.3% (+7.4%)	これまでドラッグストアや飲食店などの旺盛な出店需要に支えられ地価上昇続いたが、地価上昇の牽引役となったテナントが新型コロナの影響深刻。客足は戻ってきているものの、空室や賃料収入減のリスクは高まっている。
下 上 落 昇 率 最 小 位 又 は	住宅地 八幡西-22	北九州市八幡西区 光貞台2丁目16番2	63,500円/㎡	+3.4% (+3.9%)	人気学区の住宅地で需要は堅調
	商業地 八幡西5-4	北九州市八幡西区 光明2丁目1735番1外	103,000円/㎡	+3.0% (+2.7%)	駅徒歩圏内であり、マンション用地需要が引き続き堅調。

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

最近の地価動向

門司区

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.6% [R2]▲0.6%

・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。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・同一区内において新型コロナウイルス感染症の影響は一樣ではなく、人気のある住宅地域においては需要が堅調です。

【商業地】平均変動率 [R3]0.5% [R2]0.3%

・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。門司港レトロ地区は観光客が減少しています。商業地全体としては、変動率は僅かに上昇しています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・同一区内において新型コロナウイルス感染症の影響は一樣ではない。門司港レトロ地区は新型コロナウイルス感染症の影響を受け、収益性が低下しています。一方、投資用の収益物件素地の需要は堅調です。

若松区

【住宅地】平均変動率 [R3]▲1.0% [R2]▲0.8%

・昨年に比べ下落幅がやや拡大です。内訳は、下落10地点、横這い6地点、微増1地点です。自然的・社会的現象による要因が大きいと思います。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・影響があると考えられるが、取引事例が少なく、今後の検証に時間が必要です。

【商業地】平均変動率 [R3]▲0.8% [R2]▲0.7%

・昨年に比べ微減の状況です。内訳は、下落5地点、横這い2地点です。自然的・社会的現象による要因が大きいと思います。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・影響があると考えられるが、取引事例が少なく、今後の検証に時間が必要です。

戸畑区

【住宅地】平均変動率 [R3]0.1% [R2]0.6%

・当区内の住宅地7地点(1地点選定替え)については、傾斜地や高台にある住宅地2地点が下落、平坦部に位置する4地点については上昇幅は縮小したものの引き続き上昇しています。

・当区の住宅着工数については、2018年10月～2019年9月間が383戸、2019年10月～2020年9月間が591戸と増加(対同期比154.3%)していますが、土地取引件数については、2018年10月～2019年9月間が496件、2019年10月～2020年9月間が453件(対同期比91.3%)とやや減少しています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・当区の住宅地は市内でも人気のある住宅地が多く、一部では高値の取引が見られる等、今般の新型コロナウイルス感染症拡大による地価への明確な影響は未だ認められません。

【商業地】平均変動率 [R3]0.4% [R2]1.1%

・当区内の商業地(全7地点)については、アーケード商店街や繁華性が劣る商業地で下落、国道バイパス沿いの商業地は横ばいとなりました。一方、幹線沿いの多様な用途が見られる商業地では上昇幅が縮小したものの、引き続き上昇しています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・当区は大型の観光施設もなく、今般の新型コロナウイルス感染症拡大による影響を受ける業種も少ないことなどから商業地への明確な影響は見られませんが、需要者等が慎重な姿勢を取るようになっており、今後の動向が注視されます。

小倉北区

【住宅地】平均変動率 [R3]0.0% [R2]0.0%

・住宅地の価格は、コロナ禍の影響が顕現し始める直前まで、横這いから上昇と堅調な推移示していましたが、ここへ来て横這いあるいは下落へと転じています。その中で、都心部周辺での人口増加に表れるように、需要者の嗜好性の一部が都心のマンションへと移行し、マンション適地が辛うじて上昇を維持しています。

・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。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・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。

【商業地】平均変動率 [R3]▲0.2% [R2]3.8%

・商業地の価格は回復基調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。路線商業地の一部で小幅な上昇が見られるものの、中心部では取引件数も大きく減少し、横這いから下落に向かっています。

・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。アイムビルは、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、現在、無印良品、ベスト電器、スーパーミエール等が入店しています(R2)。また、不動産サービス大手のJLLとのコンサルが結ばれ再生リニューアルに期待が集まるそうです。周辺部では、マックスバリュ小倉原町店)、サンリブ堅町があり、最近では、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。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・中心部の商業地は店舗構成の変化から飲食店街とも言える状況に変容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、急激な客足の落ち込みを生じています。各種財政施策はあるものの空き店舗も増えコロナ禍による先行き不透明感が増大しています。

小倉南区

【住宅地】平均変動率 [R3]0.0% [R2]0.4%

・住宅地の価格は、上昇が4地点、横這いが17地点、下落が6地点となり、上昇が14地点あった前年からいっきに横ばいが増え、失速感がうかがわれます。

・市場を牽引している地域としては、モノレール沿線等の利便性良好な地域や新興住宅団地などがあげられ、安定的な需要が認められます。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・近年、低金利政策や値頃感等から地価は緩やかな上昇傾向にありましたが、新型コロナウイルスの影響により、選択性が弱い地域への需要先細りが懸念されます。

【商業地】平均変動率 [R3]0.3% [R2]0.9%

・商業地の価格は、景気の停滞感から上昇が2地点、横這いが5地点となり、上昇が6地点あった前年から横ばいが増えました。

・近年、店舗の新規出店がみられますが、従来店舗とあわせ、業態によっては自粛等の影響により、厳しい状況が続くと考えられます。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・生活必需品等を除き、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るところです。

八幡東区

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.8% [R2]▲0.7%

・生活利便性に優る住宅地は人気が高く需要は旺盛ですが、売り物件が少なく取引は低調です。一方、傾斜地勢や街路条件が劣る地区の物件は低価格の取引が多くみられ、地価の下落に止めが掛かっていません。地価の変動率は住宅地15地点中、8地点が下落し、5地点が上昇、横ばいは2地点で、各地点とも前年と同じ傾向で推移しています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・八幡東区の住宅地においては、コロナ禍の影響は、ほとんどありません。

最近の地価動向

【商業地】平均変動率 [R3]0.8% [R2]1.2%

・商業地の市況は、旧来からの近隣商業地域等の取引は低調気味で、地価は弱含み基調で推移していると思われます。一方で、幹線道路沿線の土地利用度が高い地区では高値取引が見られ、地価は上昇傾向にあり商業地の価格水準を支えています。また、スペースワールド跡地は西日本最大のアウトレットモールが計画され、R2. 12着工、R4. 4完成予定です。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・八幡東区の商業地においては、八幡駅周辺及び中央町の幹線道路沿いの繁華性の高い地点の上昇率が2%弱から1%弱に鈍化しています。

八幡西区

【住宅地】平均変動率 [R3]0.7% [R2]1.0%

・38ポイント中、26ポイントで上昇、3ポイントで下落となりました。下落のポイントは昨年の4ポイントから減少していますが、平均変動率の上昇幅は縮小しています。生活利便性が良好な平坦部の住宅地は既存宅地及び開発分譲地ともに需要が高く、街路・環境条件等が劣る既成住宅地は弱含みとなっています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・影響は限定的です。

【商業地】平均変動率 [R3]0.1% [R2]0.5%

・18ポイント中、7ポイントで上昇、4ポイントで下落となり、平均変動率は上昇幅が縮小しています。
・黒崎駅前等の既存の中心商業地では業態が小売りから飲食店中心に変遷していますが、空室率にはさほどの変化はありません。またオフィス需要は依然として弱い状況が続いています。
・商業集積が進行するイオンタウン黒崎周辺の曲里地区を除き、その他の商業地については、需要の回復には至っていない状況ですが、業態的に好調であったドラッグストアの新規開店が目立ちます。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・黒崎駅周辺の繁華街については負の影響が見られます。

東区

【住宅地】平均変動率 [R3]3.7% [R2]5.6%

・全ての公示地が上昇したものの、平均変動率は令和2年公示に比べ上昇幅が縮小しました。区域北西部の雁の巣や三苦で1%未満～2%台、北部の美和台から下原で概ね2～3%、香椎駅から千早駅の一帯では3～4%台の上昇となっています。
・香椎・千早地区のマンション用地は、完成在庫の増加等から上昇幅が縮小しつつも、用地の希少性もあって8%程度の上昇を示し、箱崎・筥松地区では九大跡地の再開発への期待感や小規模アパート等の不動産投資需要に下支えされ、5～7%台の上昇となっています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・コロナ禍による先行き不透明感から、需要者サイドに模様見の動きが窺われますが、取引価格を押し下げるまでには至っていません。

【商業地】平均変動率 [R3]7.5% [R2]14.0%

・全ての公示地が上昇したものの、上昇幅は縮小しました。平均変動率も令和2年公示に比べ上昇幅が縮小しました。香椎駅周辺は区画整理事業の進展に伴い数年来見られた高値取引にも一服感があり、上昇率は9%程度です。
・箱崎・馬出地区では物件の選定に慎重さを感じられますが、投資物件への需要は底堅く、また九大跡地への期待感もあり、上昇率は8～9%程度となっています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・路線商業地域(国道3号・同バイパス・国道495号)では外食チェーン等の業種で、不採算店の撤退が一部に見られますが、業種によっては巣ごもり需要等により業績を拡大しており、コロナ禍による地価への影響は限定的です。

特徴的な変動を示した地点			R3.1		R2.1		変動理由
種別	標準地番号	所在	価格(円／㎡)	対前年変動率	価格(円／㎡)	対前年変動率	
住宅地	福岡東－37	香椎照葉2丁目24番182	108,000	8.0%	100,000	5.6%	都市高速道路の延伸計画等の発展的動向のほか、百道浜等の競合関係にある住宅地と比べ割安感があることから、宅地分譲は堅調に推移しています。
商業地	福岡東5－1	箱崎3丁目3212番1外	258,000	7.9%	239,000	16.6%	飲食店等は厳しい経営環境にありますが、九大跡地の再開発への期待から、投資物件を中心とする不動産需要が引き続き見込まれます。
工業地	福岡東9－1	箱崎ふ頭5丁目2番5	114,000	10.7%	103,000	8.0%	物流用地は、Eコマースの拡大を背景に旺盛な需要が継続しています。

博多区

【住宅地】平均変動率 [R3]7.8% [R2]11.1%

・住宅地の全地点での価格上昇が続いていますが、上昇幅が拡大している地点はなく、前年より縮小しています。新型コロナウイルス感染症の影響もあり、令和2年10月までの1年間の土地取引件数は、前年同期と比較して▲14.7%と大きな下落となりました。
・博多区内では、新規の大規模な開発分譲住宅地は見られず、ミニ開発の分譲戸建住宅を主とするものの、個人の戸建住宅需要は比較的堅調です。また、高額マンションについては、一部の富裕層のニーズにあう物件は比較的売れ行きは好調です。
・利便性の高い地域に存する賃貸マンションについては賃料も上昇傾向にあり、地価も上昇率が縮小傾向であるが、依然として高い上昇率を維持しています。

【商業地】平均変動率 [R3]8.8% [R2]21.5%

・商業地の全地点での価格上昇が続いていますが、上昇幅が拡大している地点はなく、前年より縮小しています。
・昨年は、優良なオフィス物件の減少により、博多地区は極端な空室率の低下及び賃料水準の上昇していましたが、新型コロナウイルス感染症の広がり以後、博多区内の商業地のオフィス空室率は上昇しています。
・賃貸マンションについては、新型コロナの状況においても賃料は安定しており、賃貸マンションの売買市場は比較的堅調な動きをしており、依然高い価格上昇率を示しています。

特徴的な変動を示した地点			R3.1		R2.1		変動理由
種別	標準地番号	所在	価格(円／㎡)	対前年変動率	価格(円／㎡)	対前年変動率	
商業地	福岡博多5－2	博多駅東1丁目245番外	5,250,000	1.5%	5,170,000	20.8%	博多駅前に存する中高層事務所ビル、ホテル等が建ち並ぶ駅前商業地であるが、新型コロナウイルス感染症の影響により地価の上昇幅は、昨年に比べて大幅に鈍化している。

中央区

【住宅地】平均変動率 [R3]4.9% [R2]9.2%

・住宅地の平均変動率は3.3%となり、昨年(9.2%)よりも上昇幅が縮小しました。
・中央区は都心接近に優れた都心の分譲マンションの需要が底堅く、賃貸住宅用地や戸建住宅用地の取引も旺盛であり、市内各区の中でも人口増加率が高い状況にあります。
・また中央区都心部で供給されているマンションは、平均坪単価が200万を下回ることとはほとんどなく、分譲価格は総じて高価格帯にあり、好調な販売状況にある物件も見受けられますが、全般的にはコロナ禍の状況下で販売状況は前年と比較してややブレーキがかかっている感があります。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・上記のとおり住宅地に係る不動産市況に顕著な停滞感は認められないですが、新型コロナウイルスの感染拡大を契機として不透明感是否めず、変動幅は総じて前年より緩やかなものとなりました。

【商業地】平均変動率 [R3]7.5% [R2]20.5%

・商業地の平均変動率は5.8%となり、昨年(20.5%)から大幅に上昇幅が縮小しました。
・「天神ビッグバン」が進行中であり、2021年9月に第1号案件となる「(仮称)天神ビジネスセンター」が竣工予定となっており、今後も再開発プロジェクトが目白押しとなっています。
・また「天神BBB(ビックバーンボーナス)」と称されるインセンティブ制度の対象となるビルは2024年末までに竣工予定のビルとなっていましたが、換気機能の強化や抗菌素材を使用する等、新型コロナウイルス対策を施したビルに建て替える場合は、2026年末まで2年間延長することが発表され、「感染症対応シティ」として国際競争力を高めることが掲げられました。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・上記のとおり商業地に係る不動産市況に顕著な停滞感は認められませんが、新型コロナウイルスの感染拡大を契機として不透明感是否めず、テレワークの導入によるオフィス需要の動向等には留意が必要であり、変動幅は総じて前年より緩やかなものとなりました。

南区

【住宅地】平均変動率 [R3]2.4% [R2]8.3%

・全地点(32地点)が上昇していますが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、R2地価公示と比較すると、上昇幅は全地点で大きく縮小しています。
・「西鉄沿線で駅から近い共同住宅地域」や「駅徒歩圏内の価格中位の戸建住宅地域」では、高値での取引も確認されています。

最近の地価動向

コロナ禍でも引き続き安定的な需要が見込まれることから、区内の住宅地のなかでも相対的に高い変動率で推移しています。

- 一方、「高価格水準の高品等の戸建住宅地域（高宮・市崎地区等）」や「郊外の価格低位の戸建住宅地域（外環状線南側エリア等）」では、地価上昇率は低位に留まっています。

【商業地】平均変動率 [R3]2.6% [R2]9.4%

- 全地点（11地点）いずれも上昇していますが、住宅地同様、全地点において上昇幅は大きく縮小しています。
- 南区内では、コロナ禍の影響を強く受けているホテル・商業ビル・飲食ビル適地の調査地点は存在しません。コロナ禍でも安定的なキャッシュフローが見込めるマンション適地は、需要も底堅く推移しています。
- 巣ごもり需要等を享受できる一部の業種・業態は業績好調に推移しています。しかし、飲食店、集客サービス施設等を中心に郊外店舗は総じて苦戦しており、地価上昇率も低位となっています。

西区

【住宅地】平均変動率 [R3]1.9% [R2]5.3%

- 市街化区域内の住宅地は、全地点で地価の上昇傾向が続いています。しかし、上昇幅は前年に比べ小さなものとなっています。市街化調整区域内の住宅地は横這い・僅かに上昇・僅かに下落という状況です。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 新型コロナの影響による住宅購入意欲の停滞から、売れ残り物件や値下げ物件も見られるようになりました。社会情勢が回復するまで、建売分譲をストップしているデベロッパーも見受けられます。

【商業地】平均変動率 [R3]4.4% [R2]7.9%

- 飲食店等への客足が遠のいたことから、商業地の地価は、前年に比べ上昇幅が縮小しています。その中でも、賃貸マンション用地としての土地需要が見込める所はやや大きな上昇幅となりました。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 三密を避けるため、飲食店や居酒屋、ファミリーレストラン等で客足が遠のいています。「木の葉モール橋本」も2020年4月～5月は急激に売上が落ち込みましたが、その後、前年並み程度まで回復しているようです。

特徴的な変動を示した地点			R3.1		R2.1		変動理由
種別	標準地番号	所在	価格（円／㎡）	対前年変動率	価格（円／㎡）	対前年変動率	
住宅地	福岡西―3	石丸2丁目22番43	142,000	2.2%	139,000	9.4%	新型コロナの影響による外出自粛や住宅購入意欲の停滞、更に、先行き不透明感からの需要の減少（自営業者による住宅取得断念など）が挙げられます。
商業地	福岡西5―1	姪浜駅南1丁目71番	475,000	5.6%	450,000	12.5%	コロナ禍でも賃貸マンションやマンション用地に対する投資家の投資意欲は衰えていませんが、飲食店等はダメージを受けており、前年に比べ地価の上昇幅は縮小しました。

城南区

【住宅地】平均変動率 [R3]2.1% [R2]4.9%

- 住宅地17地点のうち、全地点で上昇となっています。平均変動率は、前年（+4.9%）から上昇幅は縮小し、+2.1%となっています。都心への接近性等から区内全域において住宅需要は底堅く、地下鉄やバス等の交通利便性が良好な地域は、高値の取引も見られる状況です。また、交通利便性の劣る片江や東油山等の郊外の地域においても需要は堅調に推移しています。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、全地点において地価の上昇幅は縮小しています。

【商業地】平均変動率 [R3]3.0% [R2]6.8%

- 商業地は2地点あり、全地点で上昇していますが、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、住宅地同様、上昇幅は縮小しています。平均変動率は、前年（+6.8%）から+3.0%となっています。地下鉄「別府駅」周辺においては、商業利用のほかに分譲マンションや賃貸マンション用地の需要も高く、上昇率は+4.2%となっています。区内の商業地は、共同住宅等も混在する集積度の低い地域が中心であり、都心部と比較すると新型コロナウイルス感染症の影響は小さいと思われます。

早良区

【住宅地】平均変動率 [R3]2.1% [R2]5.4%

- 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及び戸建用地需要が堅調で、地価は上昇傾向が継続しています。
- 地下鉄七隈線の利用圏内の戸建需要も、底堅く推移しています。しかし、昨今の感染症等の影響から、地価の上昇幅は、全区内的には拡大幅の縮小傾向が見られます。住宅地の取引件数では、中部エリアから南部エリアの物件が増加傾向にあります。区全体としては、顕著な動きは見られません。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 感染症の影響は、地価の上昇幅縮小として現れています。

【商業地】平均変動率 [R3]3.9% [R2]9.1%

- 中心的商業地域の不動産需要は、投資需要・出店需要等総じて安定。特に前述「西新BP」を反映し、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、土地の需要超過の状態が見られ、地価の上昇局面が続いています。しかし、緊急事態宣言後の商業施設等では、一時的に購買客の減少から閉店、休業、営業時間見直し等の動きが見られます。以上より、地価水準の上昇幅は縮小傾向にあるものと思料されます。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 緊急事態宣言後、概ね各商業施設で売上高が前年を下回るといった影響が見られます。

大牟田市

【住宅地】平均変動率 [R3]▲1.4% [R2]▲1.2%

- 住宅地の地価は、一昨年に見られた微増の地点はなくなり、1地点で横ばい、その他は全地点が微減または下落となりました。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、主たる需要者層が市内の1次取得者、2次取得者に限定されるため、住宅地の地価は総じて下落基調となっています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 全般的に新型コロナウイルス感染症の直接的な影響は見受けられません。

【商業地】平均変動率 [R3]▲1.5% [R2]▲1.2%

- 商業地の価格は、一昨年見られた横ばいの地点はなくなり、全地点が微減または下落傾向となっています。
- 大型商業施設への顧客流出等により、店舗等の新規出店需要は限定的で、「西鉄大牟田」駅、「大牟田」駅周辺の一部の商業地域を除いては、地価は総じて下落基調となっています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 新型コロナウイルス感染症の直接的な影響は見受けられないものの、投資・出店意欲の減退から駅前商業地等については地価上昇の機運はなく抑制的な動きとなりつつあります。

久留米市

【住宅地】平均変動率 [R3]0.4% [R2]1.2%

- 住宅地の価格はマンション需要、分譲地需要が市場を牽引し上昇基調で推移していますが、その率は前年より縮小しています。新型コロナ禍における消費マインドの低下等から横ばい若しくは上昇幅縮小の地点が昨年より多くなりました。また、例年の7月豪雨による浸水エリアは需要の減退が認められます。なお、郊外部における一部の住宅地（城島地区、草野町等）はコロナの影響は余り認められませんが元々需要が弱く依然下落基調で推移しています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 住宅地価格に大きな影響は認められませんが、緊急事態宣言後における消費マインドの低下等による買い控え等から需要の停滞が認められます。事態が長期化すると顕在化する可能性が有ります。

【商業地】平均変動率 [R3]1.4% [R2]2.8%

- 商業地平均は上昇傾向ながらもその幅は前年より縮小しています。西鉄久留米駅周辺の中心部や代表的な路線商業地域は需要が高く上昇傾向にあります。豪雨による浸水エリア（東合川商業地域）におけるテナントの撤退等が一部に認められます。

最近の地価動向

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・緊急事態宣言後は、全域でテナントの収益力が低下を招いているものの、クラウドファンディング、持続化給付金、公的機関による様々な支援が行われているため価格に大きな影響はありません。事態が長期化すると大きな影響が生じる可能性が有ります。特に飲食店舗における影響が大きいです。

特徴的な変動を示した地点			R3.1		R2.1		変動理由
種別	標準地番号	所在	価格(円／㎡)	対前年 変動率	価格(円／㎡)	対前年 変動率	
商業地	久留米5－11	日吉町8番21外	102,000	▲1.0%	103,000	2.0%	スナック等の飲食店舗が集積する歓楽街で新型コロナ禍による顧客の減少が著しい。

直方市

【住宅地】平均変動率 [R3] ▲0.4% [R2] ▲0.4%

- ・住宅地価格は横ばいが1地点、前年並みの下落幅が3地点で、前年と同様の傾向です。
- ・大型複合商業施設に近い湯野原地区の新規分譲住宅地やその周辺から感田地区のミニ開発住宅地の地価水準は堅調に推移し、北九州市に近接する湯野原地区のミニ開発では、高値取引が散見されます。
- ・狭い接面道路や道路と高低差を持つ等悪条件の住宅や郊外の古い住宅団地では売却の際には取壊し費用等を考慮した価格と思われる安値取引も散見され、二極化が顕著です。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- ・住宅地価格について、いまのところ新型コロナウィルス感染症のはっきりとした影響は見られませんが、今後注視が必要です。

【商業地】平均変動率 [R3] ▲0.6% [R2] ▲0.6%

- ・商業地価格は横ばいが1地点(路線商業地)、下落から横ばいに転じたのが1地点(路線商業地)、下落幅若干拡大が1地点(アーケード商店街)となっています。
- ・新入、下境地区をはじめ、郊外型路線商業地域に飲食店を中心としたロードサイド型店舗の進出が進みつつある半面、直方駅前を中心とした既存商業地域は空店舗が多く、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、衰退傾向が著しいです。
- ・既存商業地への新規参入も散見されますが、地価水準へ影響を及ぼしているとは言えません。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- ・商業地価格について、いまのところ新型コロナウィルス感染症のはっきりとした影響は見られませんが、今後注視が必要です。

飯塚市

【住宅地】平均変動率 [R3] 0.2% [R2] ▲0.5%

- ・平均変動率は昨年まで24年連続マイナスでしたが、令和3年は久しぶりにプラスに転じました。住宅地9地点中、プラスは4地点、横ばいまで回復が3地点、マイナス持続が2地点となっています。
- ・福岡市への通勤に便利な新飯塚駅や西鉄飯塚バスターミナルがある市中心部では、宅地開発が活発で、その分譲単価は坪13～18万円で、地価上昇を牽引しています。
- ・郊外の伊岐須や鯉田でも宅地開発が見られ、分譲単価は坪9～12万円と比較的高く、地価下落の歯止め役になっています。
- ・旧飯塚市以外のエリアは、住宅団地であれば古くても相応の需要があり、横ばい傾向まで回復しています。
- ・農家集落地域やJR後藤寺線沿いの需要は依然として弱く、地価は下落傾向が続いています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- ・特にありません。

【商業地】平均変動率 [R3] ▲1.0% [R2] ▲1.0%

- ・平均変動率は下落幅が縮小しました。商業地7地点中、プラスが1地点、横ばいまで回復が3地点、マイナス持続が2地点となっています。
- ・西鉄飯塚バスターミナル建替え、ダイマル跡の健幸プラザ開発などで中心部の生活利便性は向上しましたが、買い物客は依然として郊外大規模店舗に流出しており、本町アーケード商店街の地価下落は持続しています。ただし、中心部であっても幹線道路沿いの大規模画地であれば、高度利用が可能なので、分譲マンションや賃貸マンション用地需要があり、高値になりやすい傾向にあります。

- ・飯塚駅前の店舗街は衰退傾向が著しく、駅の乗降人員も新飯塚駅に1／4に止まり、住宅地並みの地価水準まで落ちて、横ばい傾向となりました。しかし、2020／11には卸売市場跡にゆめタウンの進出(開業は2023年)が決定していますので、飯塚駅周辺の住宅開発が増加して商業背後地が拡充していく可能性はあります。
- ・近畿大学方面の国道沿い、穂波東ICから東方向のバイパス沿い、同ICから南北方向の国道沿いでは、郊外型店舗が多く立地し、撤退した店舗にも後継テナントが入居したり、既存店舗の改装も見られ、競争が激しくなっており、地価にはプラスの影響を与えています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- ・特にありません。

田川市

【住宅地】平均変動率 [R3] ▲0.2% [R2] ▲0.4%

- ・生活利便性を有する中心市街地周辺やミニ開発された新興の住宅団地では、値頃感などもあって、相応の取引や一部高値の取引も見られますが、郊外域では相場と乖離した安値の取引が散見されます。市況の多様化傾向が徐々に明確化する中で、取引需要は、全体としては依然としてやや弱含み気味に推移しているものと思われます。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- ・取引市場の値動きを見る限りでは、現在のところ、新型コロナウイルス感染症による特筆すべき影響は認められません。今後のコロナ禍の推移に留意する必要があります。

【商業地】平均変動率 [R3] ▲1.4% [R2] ▲3.3%

- ・店舗等の集積が徐々に進み相応の繁華性が認められる幹線道路沿線などでは、取引市場の需給は均衡へ向かいつつありますが、旧来は中心商業地であった伊田地区、後藤寺地区のアーケード商店街などでは、空き店舗が比較的多く見られ、価格水準は、周辺の住宅地の水準に同化しつつあります。地価の動向については、商況によって、2極化・個別化しているものと思われます。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- ・新型コロナウイルス感染症の影響により、スナックなどの飲食店の経営は厳しい状況にあるようです。店舗等の業種、業態によって影響の度合いは区々であると思われます。

柳川市

【住宅地】平均変動率 [R3] ▲1.1% [R2] ▲0.9%

- ・住宅地については、新型コロナウイルスの影響はさほどない。特に、新規の分譲地については一部で高値の取引も見られる。しかし、街路条件や交通利便性が劣る住宅地については需要は少ない。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- ・さほどない。

【商業地】平均変動率 [R3] ▲0.8% [R2] ▲0.1%

- ・既存の商業地は、駐車場が少ないこともあり、店舗等の賃貸物件の引き合いは少ない。一方で、郊外幹線沿いの商業地は、賃貸需要が堅調で今後は価格上昇も考えられる。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- ・観光地としての標準地「柳川5－2」については、新型コロナウイルスの影響が見られ、上昇傾向にあったものが、横ばいに転じている。

八女市

【住宅地】平均変動率 [R3] ▲1.1% [R2] ▲1.0%

- ・土地の価格は旧八女市中心部～西部における利便性の良い住宅地の一部では微増あるいは横ばい、旧八女郡各町は下落しています。その結果、上昇2地点、横ばい1地点、下落4地点となり、前年と同じ傾向が続いています。土地取引件数は、やや減少傾向にあります。
- ・旧八女市中心部～西部及び立花町では戸建住宅用地の分譲が比較的活発に行われており、45坪～65坪程度の土地のみで600万円台～800万円台がボリュームゾーンとなっております。ミニ分譲は比較的需要が堅調です。

最近の地価動向

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・新型コロナウイルス感染症の影響により土地の取引件数はやや減少しましたが、取引価格に大きな影響は与えておらず、地価水準の増減率は前年程度となりました。

【商業地】平均変動率 [R3]▲1.8% [R2]▲1.5%

・商業地は横ばい1地点、下落2地点であり、前年の上昇地点が横ばいとなりましたが、ほぼ前年程度の下落率となりました。
・商業の中心は郊外の幹線道路沿線（ゆめタウン周辺）に移行しており、旧来からの商業地域については地域経済の低迷を反映して依然下落傾向が続いています。八女福島伝統的建造物群保存地区内の古民家2棟を高級ホテルとして改修・開業しましたが、それ以外には目立った出店の動きはありませんでした。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・新型コロナウイルス感染症の影響により各店舗の売上は減少しているが、閉鎖店舗の大きな増加には至っていない状況です。従来より年間の出店件数が少ないためあまり影響を受けておらず、従って、地価は昨年とほぼ同様の傾向で推移しております。

筑後市

【住宅地】平均変動率 [R3]1.2% [R2]2.0%

・市内にJR鹿児島本線3駅を有する利便性もあって、人口は微増傾向で推移しています。住宅地の地価は、標準地3地点ともに引き続き上昇しています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・利便性のよい住宅地については、新型コロナウイルス感染症の影響は特段見られません。しかし、一部で住宅取得や将来に対する慎重な姿勢も見られることから、住宅地の上昇率は前年と比較すると弱まりました。

【商業地】平均変動率 [R3]0.9% [R2]1.8%

・商業地の標準地2地点ともに、住宅地の地価の上昇とともに、引き続き上昇しています。市内の商業地は二極化しており、幹線道路沿いの路線業地域は店舗の集積が見られますが、旧来の商店街等は衰退傾向にあります。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・個人等を需要者とする小規模な店舗等については、新型コロナウイルス感染症の影響により、空店舗や空室の長期化が見られます。店舗出店に対する慎重な姿勢が見られることから、商業地の上昇率は前年と比較すると弱まりました。

大川市

【住宅地】平均変動率 [R3]▲1.1% [R2]▲1.0%

・ミニ開発の分譲地が散見されるが、売れ行きは低調で周辺地価への影響は少なく、また、既存住宅地では安値取引が目立つ状況であり、住宅地価格の下落はまだ続いています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・新型コロナの影響は少ないようです。

【商業地】平均変動率 [R3]▲1.7% [R2]▲1.3%

・新規出店やマンション開発の動きもなく、商業地の取引はほとんど見られません。既存商店街を中心とする商況不振により、商業地価格の下落傾向は続いています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・飲食店等一部の業種には新型コロナの影響が見られます。

行橋市

【住宅地】平均変動率 [R3]0.0% [R2]0.4%

・昨年は全体(5地点)で0.4%の上昇でしたが、今年は2地点で上昇、1地点で下落、2地点で横ばいを示し、全体で横ばいとなりました。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・市内各所で新規の宅地開発が見られ、中古物件の取引も比較的堅調なことから、住宅地は需給ともに安定しており新型コロナウイルス感染症の影響は限定的です。

【商業地】平均変動率 [R3]0.0% [R2]0.5%

・昨年は全体(2地点)で0.5%の上昇でしたが、今年は2地点ともに横ばいを示しました。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・商業地は、新型コロナウイルス感染症の影響により飲食店街を中心に需要が鈍化しました。もっとも公示地の2地点は幹線沿線の賃貸マンション適地でもありコロナ禍においても需給は安定的に推移しています。

豊前市

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.5% [R2]▲0.4%

・住宅地価格は、二極化により、中心市街地は横ばい、外縁部は下落傾向にある。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る。

・価格帯は、中心部は敷地規模に関係なく、土地総額が概ね400万円から500万円を示している。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。住宅地変動率で、ほぼ前年比と同様。

・住宅地全体を概括すると、都市計画道路上町杣川池線の一部が現在供用開始され、中心市街地が整備されるが、スピード感に立ち遅れ、スプロール化現象が進展している。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・少ない。

【商業地】平均変動率 [R3]▲1.2% [R2]▲1.3%

・商業地の価格は、全地点で下落傾向し、昨年とほぼ同様の傾向にある。新型コロナウイルスの影響は少ない。
・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る。
・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が令和2年5月30日に開店したが、老舗ビジネスホテル「築上館」が5月に倒産し、破産申請した。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・少ない。

中間市

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.4% [R2]▲0.2%

・住宅地の価格は横這い地点が4地点、下落地点が4地点でほぼ前年並みです。土地取引件数は、年間340件前後で増減しながら推移しています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・経済環境は、厳しい状況ではありますが、持ち直しつつあり、コロナ禍の影響は少ないものと推定します。

【商業地】平均変動率 [R3]▲1.8% [R2]▲1.3%

・商業地は1地点で、下落幅は若干拡大しています。郊外型大型店舗への顧客流出、人口減少等で商業地の価格水準は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】

・上記の住宅地の状況とほぼ同様であるものと推定します。

小郡市

【住宅地】平均変動率 [R3]3.3% [R2]2.8%

・西鉄天神大牟田線沿線の住宅団地や新興住宅地域等では需給が依然堅調で、既成住宅地域や郊外地域においてもミニ開発等わ中心に市場は活性化しており、地価は上昇傾向にある。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

・分譲価格の低下等の具体的影響は、未だ顕在化しておらず、今後の動向が注視される。

【商業地】平均変動率 [R3]2.0% [R2]0.3%

・既存の商業地域に地価の割安感が出てきており、西鉄小郡駅前ではマンションの開発・分譲も見られ、地価の上昇傾向がやや強まっている。

最近の地価動向

〔新型コロナウイルス感染症の影響〕

・長期に及び市場の停滞から抜け出す状況が見られ、特に新型コロナウイルス感染症によって具体的影響が出たとは認識されず、今後の動向が注視される。

特徴的な変動を示した地点			R3.1		R2.1		変動理由
種別	標準地番号	所在	価格(円／㎡)	対前年 変動率	価格(円／㎡)	対前年 変動率	
住宅地	小郡一6	松崎字城山618番10	22,700	▲0.4%	22,900	0.0%	西鉄天神大牟田線から離れた市街化調整区域にあり、住宅地の需給は弱い。

筑紫野市

【住宅地】平均変動率 [R3]6.5% [R2]9.1%

- ・住宅地はH26年より上昇傾向に転じ、上昇率は徐々に拡大傾向にあります。新型コロナウイルス感染症の影響は見られず、R2／3月以降も引き続き上昇傾向を継続しています。立地の良い分譲マンションは売れ行きは好調です。
- ・小規模の宅地分譲開発が増加し、開発利益を含み単価は引き続き高いです。
- ・二日市北エリアで、引き続き高値の取引が見られます。朝倉街道、桜台、筑紫駅から徒歩圏内で高値の取引が散見されます。

〔新型コロナウイルス感染症の影響〕

- ・新型コロナウイルス感染症の住宅地価格への影響は、殆ど見られません。

【商業地】平均変動率 [R3]5.7% [R2]8.6%

- ・商業地はH27年より上昇傾向に転じ、その後増加傾向で推移しており、上昇率は拡大しています。新型コロナウイルスの影響はあまり見られません。
- ・店舗需要等は堅調であり、JR原田駅周辺では、高値の取引も散見されます。

〔新型コロナウイルス感染症の影響〕

- ・新型コロナウイルス感染症の商業地価格への影響は、殆ど見られません。

春日市

【住宅地】平均変動率 [R3]2.8% [R2]9.6%

- ・福岡都市圏住宅地の地価の高騰の影響等から割安感が認められる当市への需要者の流入がこれまで多く見られ、地価上昇圧力の高い状況が近年続き、駅徒歩圏等利便性の高い地域での地価高騰の影響から、駅徒歩圏外の郊外の住宅地や山手の住宅地にも地価の拡大上昇傾向が続いていましたが、コロナ禍の長期化の影響もあり、春日市の住宅地全域について地価上昇幅の鈍化傾向が見られます。

〔新型コロナウイルス感染症の影響〕

- ・長期化の様相を呈するコロナ禍の中にあって、低金利政策や住宅ローン減税等の効果もあり、住宅地の取引は比較的堅調に推移しています。

【商業地】平均変動率 [R3]2.0% [R2]8.5%

- ・駅徒歩圏のエリアについては、高い利便性から店舗系の需要とマンション需要とが競合し、マンション市場においても分譲・賃貸を問わず根強い需要が見られていましたが、コロナ禍の長期化の影響もあり地価の上昇幅の大幅な鈍化傾向が見られます。

〔新型コロナウイルス感染症の影響〕

- ・郊外路線商業地については、駅前商業地や住宅地のエリアに比べ緩やかな地価の上昇傾向が続いていましたが、コロナ禍の長期化の影響から、これまでの地価の上昇傾向から横ばい傾向へと転じています。

大野城市

【住宅地】平均変動率 [R3]2.7% [R2]8.2%

- ・住宅地の全地点で上昇していますが、その上昇幅は縮小しました。市内中心部の大野小学校区を中心に、戸建、マンション素地の需要ニーズは依然として高いと推定されます。

〔新型コロナウイルス感染症の影響〕

- ・人口は着実に増加しており、コロナ禍にあっても、市内中心部及び郊外においても土地需要は高いですが、地価の上昇幅は縮小しました。

【商業地】平均変動率 [R3]3.3% [R2]10.6%

- ・商業地の2地点は、いずれも上昇幅を縮小しました。西鉄駅周辺の商業地は、高架化やこれに伴う都市整備への期待等を背景に不動産需要は高いと考えられます。
- ・西鉄駅周辺商業地に店舗が連たんしていますが、人口増加も相まって、需給は比較的安定しています。コロナ禍にあっても、一部飲食店舗の退去も見られる等、賃貸ニーズの側面からはマイナスの影響が見られます。

宗像市

【住宅地】平均変動率 [R3]0.8% [R2]1.3%

- ・住宅地価格の対前年度比は横ばい～＋2.5%の範囲内にあり、下落した地点はありません。最も地価が上昇した地点は「くりえいと」地区であり、街区が整然とし生活利便性が優れる住宅地に対しては需要が停滞することなく堅調の様子です。

〔新型コロナウイルス感染症の影響〕

- ・新型コロナウイルス感染症の不動産取引に与える影響は軽微と史料します。

【商業地】平均変動率 [R3]1.1% [R2]2.4%

- ・商業地価格の対前年度比は横ばい～＋2.1%の範囲内にあり、下落した地点はありません。市内の商業地域は地域住民向けの近隣商業地域が中心であるため、商業地域の範囲自体が狭く、取引が頻繁に行われるものではありません。新規の店舗出店としては、令和2年8月に同市王丸の国道3号沿いに「ニトリ宗像店」がオープンしました。

〔新型コロナウイルス感染症の影響〕

- ・市内にオフィス街や飲食街はないため、新型コロナウイルス感染症の不動産取引に与える影響は軽微と史料します。

太宰府市

【住宅地】平均変動率 [R3]2.0% [R2]5.4%

- ・新型コロナの影響を受けてはいるものの、市内人気エリアを中心に住宅需要は底堅く、取引価格の水準は上昇幅を大きく縮小させつつも上昇基調が続いています。ただし、北東部エリアの住宅地は、傾斜地が多く、利便性や住環境に劣ることから、需要は少なく、横ばい又は微減基調となっています。

〔新型コロナウイルス感染症の影響〕

- ・1回目の緊急事態宣言時において、一時的に住宅市況は停滞したものの、その後は金融環境や住宅税制という基礎的な要因に加え、戸建住宅の選好性の高まりなどもあって、住宅需要の回復傾向が見られました。

【商業地】平均変動率 [R3]0.7% [R2]8.9%

- ・幹線道路沿いのエリアにおいては、新型コロナの影響を受けて、事業用地需要が弱含み、昨年的大幅な上昇傾向から大きく上昇率を縮小させました。太宰府天満宮周辺地区は、観光客の大幅な減少による収益環境の悪化から、上昇傾向から下落に転じました。

〔新型コロナウイルス感染症の影響〕

- ・郊外幹線道路沿線のエリアでは、特に飲食関連需要の弱含みが見られます。また、観光客の状況を強く受けるエリアでは、観光客数は回復傾向にあるものの、昨年の水準には戻っていないため、収益環境は厳しい状況が続いています。

特徴的な変動を示した地点			R3.1		R2.1		変動理由
種別	標準地番号	所在	価格(円／㎡)	対前年 変動率	価格(円／㎡)	対前年 変動率	
商業地	太宰府5ー1	宰府3丁目1169番外	300,000	▲1.3%	304,000	8.2%	令和2年の観光客数は、新型コロナの影響から激減しています（10月までの集計で対前年比▲48.7%）が、5月（対前年比▲96.5%）を底に回復傾向にあります。太宰府天満宮参道及び周辺地区は、このような観光客減少の影響を強く受けてはいますが、これに伴う店舗空室や賃料下落は認められず、また、観光客回復を見越した需要が見られるなど、根強い需要があり、需給バランスの大きな崩れには至っていないため、地価は下落したものの、下落幅は少ないものとなりました。

古賀市

【住宅地】平均変動率 [R3]2.0% [R2]4.8%

- ・古賀市の住宅地については、利便性の高い中心部を中心に取引件数は比較的良好である。ただし、その取引価格については、去年程の上昇傾向は見られず、上昇幅が縮小傾向となっている。

最近の地価動向

- 古賀市の住宅地の中で特に熟成度が高くなっている地区は高田地区である。当該高田地区は、土地区画整理事業により「コッTONヒルズ千鳥駅 結いの森」や大型マンション等の建設により、ここ5年間で世帯数増加は約2倍となっている。一方、郊外の住宅地については、取引が苦戦しており、地価はゼロ基調又は下落傾向で推移している。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 新型コロナウイルスの影響により、取引件数自体はさほど変化は見られないが、地価の上昇幅が縮小傾向にある。

【商業地】平均変動率 [R3] 1.6% [R2] 3.2%

- 古賀市の商業においては、路線型商業地域が主であり、国道3号線等を中心に大型店舗等が見られる。古賀駅周辺の古くからの商業地域においては、空室等も多く見られるなど衰退化の傾向は続いている。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 商業地については、新型コロナの影響により、飲食店を中心に投資の控え等も散見され、それに伴い、事業用店舗等の取引件数やその価格（賃貸物件も同様）が影響を受けている。その結果、地価は上昇幅の縮小傾向にある。

福津市

【住宅地】平均変動率 [R3] 4.4% [R2] 5.5%

- 福津市内の住宅地のポイントは、全8ポイントありますが、全てのポイントで上昇は継続しています。JR鹿児島本線各駅からの交通便利性に優れ、区画整然とした大型団地内の住宅地及び、津屋崎・宮司地区の既存住宅地についても、不動産業者によるミニ分譲が活発に行われており、売行きは堅調です。西福間の「シーサイドパーク海岸通り」は、約500区画が完売しました。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 昨年の1月～3月位までの間は、将来的な不透明感から不動産業者による用地の仕入れがストップし、一時的に市場が停滞しましたが、4月頃以降は、不動産業者による仕入れ等が動き出し、新型コロナウィルス拡大前の状況に戻りました。

【商業地】平均変動率 [R3] 3.7% [R2] 4.9%

- 福津市内の商業地は、住宅地の取引と比較すると停滞しています。商業地背後の住宅地の地価との格差の縮小が続いています。また、駅前及び準幹線道路沿いの近隣商業地の繁华性は、店舗の撤退は比較的少なく安定しています。しかし、撤退した中規模スーパーや新規の小規模店舗等の新規のテナントは、なかなか決まらず苦戦している状況です。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 新型コロナウィルスの影響によるテナントの撤退は、あまり見受けられません。住宅地同様、影響は少ないようです。

宮若市

【住宅地】平均変動率 [R3] 40.7% [R2] 40.7%

- 過疎化の進行により住宅地の価格は依然として下落傾向に歯止めがかかっていません。全2地点で地下は下落していますが、下落幅は2地点とも前年並みとなっています。
- 過疎化対策として、宮若市は学校跡地等遊休地の有効活用や家賃補助制度で定住施策を推進しています。今後は、それら施策による効果が期待されます。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 過疎化が進んでいます。したがって、新型コロナウイルス感染症に関係なく、需要が弱い状況が続いています。

【商業地】平均変動率 [R3] 40.4% [R2] 40.4%

- 商業地の地点は1ポイントで、地価は依然として下落傾向が継続しています。
- 旧来からの商業地は数年間、空店舗も散見され衰退傾向が進んでいます。市内の商業地の中心は幹線道路沿いの路線商業地に移行していますが、新規の大規模店舗の出店等は特筆すべき事項はありません。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 新型コロナウイルス感染症に関係なく、全般的に需要が弱い状況が続いていますが、業種別では特に飲食店については厳しい状況が続いてます。

嘉麻市

【住宅地】平均変動率 [R3] 41.8% [R2] 41.7%

- 全体的には、住宅需要は低迷が続いています。市の実施する住宅取得支援施策「嘉麻市転入者等住まい応援交付金」の申請件数は、これまで順調に増加してきましたが、ここにきて減少に転じました。ただし、土地取引件数は、比較的安定的に推移しています。
- 旧稲築町の飯塚市に隣接する地区、新規の分譲住宅地などでは、取引価格が維持されていますが、郊外部、地勢が劣る地域などでは、依然として需要は乏しく、地価下落に歯止めがかからない状況が続いています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 嘉麻市では、コロナ禍の直接的な影響は比較的少ないと思われますが、一部に住宅取得意欲のプレーキがかかっている可能性があります。

【商業地】平均変動率 [R3] 41.9% [R2] 41.5%

- 商業地の需要は依然として弱く、地価は下落傾向が続いています。
- 旧来からの商業地域は、人口の減少に伴う顧客・背後人口の減少、経営者の高齢化、大型店の影響等により空き店舗（閉鎖店舗）が多く、衰退傾向が続いています。新規出店等の土地需要は少なく、商況は依然として厳しいと言えます。
- 個別地点としては、嘉麻市役所新庁舎が令和2年春に開庁しており、今後の周辺商業地への影響が注視されるところです（嘉麻5-2）。また、各旧庁舎の跡地活用も、期待されます。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- コロナ禍以前から地価は弱含みでしたが、飲食、小売ともに経営環境は厳しいため、商業地需要は以前に増して縮小したものと考えられます。

朝倉市

【住宅地】平均変動率 [R3] 0.2% [R2] 0.9%

- 市内中心部は交通便利性が高く、居住環境が良好な地域においては、小規模な戸建住宅の新規分譲が多数見られており、令和3年の地価公示標準地は上昇傾向となりました。特に甘木中学校区（堤、菩提寺、立石小学校周辺）の需要は活発で、旧朝倉町、旧杷木町からの転入も多くみられます。これらの地域においては、小規模な戸建住宅の新規分譲が多数見られており、高い水準（22,000～33,000円／㎡程度）で分譲されています。一方、旧朝倉町及び旧杷木町では新規の宅地開発は見られません。豪雨災害による自宅再建に係る取引が見られるようになってきました。これらの取引における価格水準はまちまちです。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 住宅地においては新型コロナの影響はさほど受けてはいません。

【商業地】平均変動率 [R3] 40.4% [R2] 0.0%

- 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が、旧甘木市の既成の商店街及び旧朝倉町、旧杷木町の郊外の路線商業地では空き店舗も多く見受けられ、商業需要は総じて弱含みで、旧来型の商業地の地価公示標準地は下落傾向となりました。
- 甘木インター付近に新たな大型店舗（コメリパワー）が進出し、自動車利用客を対象とした郊外沿道型店舗が中心となる傾向がより強くなってきています。市役所の新庁舎の建設位置は甘木歴史資料館南側と決まり、その周辺に整備された道路沿いにはスーパーマーケットも進出しました。2021年4月、朝倉市一木にダイワロイアルの商業ゾーン「ライフガーデン甘木」（約6,000㎡、350台）が開業します。ダイレックスやヤマダ電機を中心に、様々なジャンルの店舗が複数出店予定です。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 新型コロナの影響は来店客数に如実にでており、飲食、物販を含めて苦戦するリアル店舗が多くなっています。

みやま市

【住宅地】平均変動率 [R3] 40.4% [R2] 40.4%

- 住宅地の価格動向は瀬高駅近くの市中心部で微増、その周辺部で横這い、市街化調整区域等の農家集落地域では下落という状況で昨年とほぼ同じ傾向です。昨年下半年から横ばいに転じた地域は本年度は微増の予測がされていましたが、新型コロナ感染症の影響で横ばいにとどまっています。土地取引件数は、令和元年では、前年同期約423%と大きな下落となりました。

最近の地価動向

【商業地】平均変動率 [R3]▲1.0% [R2]▲0.8%

- ・商業地の2地点で下落が続いており、下落幅については昨年と概ね同じですが、やや下落傾向が強まっています。
- ・地元不動産業者の話では、特に店舗の賃貸需要が弱く、新型コロナ感染症の影響もあり、空き店舗が埋まらない状況にあります。

糸島市

【住宅地】平均変動率 [R3]1.5% [R2]3.1%

- ・糸島市の住宅地価格は上昇幅が縮小したものの、引き続き上昇傾向を示しています。建売住宅の売行きも好調で、旧前原市西部や旧志摩町へ供給エリアの外延的な拡大がみられます。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- ・新型コロナウイルス感染症の影響はほぼ認められず、好調な住宅需要を背景として旧前原市域や旧志摩町域で数十区画の分譲地の開発が進行する等、開発業者も依然として活発な動きをみせています。

【商業地】平均変動率 [R3]11% [R2]2.6%

- ・周辺人口の増加等、商業背後地の充実に伴い、筑前前原駅周辺エリアの商業地価格は上昇傾向を示していますが、上昇幅は縮小しています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- ・テナントの入れ替わりは少なく、安定的に推移しているように見えますが、一部で飲食店等が撤退している例も認められることから、今後も新型コロナウイルス感染症の影響を注視していく必要があります。

那珂川市

【住宅地】平均変動率 [R3]0.7% [R2]5.6%

- ・市域地部を中心に、福岡市内と比べ相対的な割安感から戸建需要が堅調でしたが、コロナ禍による新築建売住宅の着工調整や取引動向の減退により、地価水準は総じて微増又は横ばい傾向となりました。これらの反映として、市街地の外郭部や市街化調整区域においても同様の傾向となっています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- ・住宅地の地価を牽引していた新築建売住宅等は、供給過多な一面もありましたが、新型コロナ感染症による着工調整等があり、地価の上昇率縮小に大きく影響したと考えられます。

【商業地】平均変動率

- ・商業地の地点はありません。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- ・市域北部の幹線沿いの路線商業地域では、新型コロナ感染症対策による販売促進が難しい業態もあり、需要はやや弱含みの傾向にあると考えられます。

宇美町

【住宅地】平均変動率 [R3]1.7% [R2]5.2%

- ・住宅地のポイントは2ポイントで、いずれも上昇傾向が継続中ですが上昇幅は縮小しています。
- ・福岡都市圏内における割安感が残っており、上昇圧力となっています。
- ・新規の宅地分譲は少ない状況です。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- ・コロナ禍の影響から不動産取引はやや減少しており、不透明感が見受けられます。

【商業地】平均変動率 [R3]1.4% [R2]7.1%

- ・商業地のポイントは町役場に隣接する1ポイントで、上昇傾向は継続中ですが上昇幅は大きく縮小しています。
- ・標準地が接面する県道は幹線道路ではないため広域的な集客は見込めず、コロナ禍以降は飲食店舗系企業による需要が減少しており、店舗兼共同住宅地としての需要はあるものの投資家についても一部様子見の姿勢が見られることから、やや弱含みとなっています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- ・人口の減少傾向が続いていることから物品販売店舗系の土地需要は少ない状況が続いています。飲食店舗系の需要はコロナ禍からの影響が大きく、路線商業地域は弱含みの状況となっています。

篠栗町

【住宅地】平均変動率 [R3]4.3% [R2]10.0%

- ・JR快速利用しての都心接近性が優れているため、住宅地の取引価格は依然として高値となっています。昨年より変動率は大きく縮小しましたが糟屋4町の中で最も大きな上昇率を示しています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- ・コロナ禍の影響により価格目線は若干下がったものの、これを上回る強含みの需要を維持しているため大きな影響はありませんでした。

【商業地】平均変動率 [R3]3.4% [R2]10.2%

- ・元来、土地供給が少ないため売り出しされると高値での取引が目立ちます。昨年より変動率は大きく縮小しましたが糟屋4町の中で最も大きな上昇率を示しています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- ・コロナ禍の影響により価格目線は若干下がったものの、背後人口の増加等が影響し、堅調な需要を維持しているため大きな影響はありませんでした。

志免町

【住宅地】平均変動率 [R3]1.3% [R2]9.4%

- ・福岡市のベッドタウンとして人口は増加傾向にあり、交通利便性の良好な地域では分譲マンションの供給も見られます。住宅需要は依然堅調であり、住宅地の地価は緩やかに上昇しています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- ・コロナ禍の影響により、住宅市場の先行きには不透明感があり、地価の上昇幅が縮小しています。

【商業地】平均変動率 [R3]1.9% [R2]12.0%

- ・周辺人口増加に伴い、店舗需要は堅調に推移してきましたが、直近では飲食店をはじめ商業需要は弱まっており、商業地の地価の上昇は緩やかになっています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- ・コロナ禍の影響により、近隣商業型店舗を中心に消費停滞が見られ、地価の上昇幅は縮小しています。

特徴的な変動を示した地点			R3.1		R2.1		変動理由
種別	標準地番号	所在	価格(円／㎡)	対前年変動率	価格(円／㎡)	対前年変動率	
住宅地	志免9ー1	別府西1丁目984番6	50,000	10.6%	45,200	13.0%	

物流施設を中心とした土地需要は拡大しており、地価は大きく上昇しています。

須恵町

【住宅地】平均変動率 [R3]3.5% [R2]10.3%

- ・ここ数年大幅な上昇が続いてきていた住宅地の価格は、コロナ禍により取引が一時停滞していた時期があったものの、年後半は持ち直して、近隣の市町との比較においてもやや高い、年間で3%台半ばの上昇率で推移しました。
- ・町内各地でミニ開発等が盛んに行われています。分譲住宅では、高い土地単価が設定されるため、既存の住宅地域でもその影響を受け、地価は上昇傾向を維持していますが、住宅地の需要は安定しています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- ・4～6月ごろは、土地取引が停滞しましたが、その後は特段の影響は見られませんでした。

【商業地】

- ・地価公示地点なし

最近の地価動向

新宮町

【住宅地】平均変動率 [R3]4.7% [R2]6.4%

• いずれの地点も上昇しているものの、前年と比較すると上昇率は鈍化しています。住環境の整備によるベッドタウンとしての魅力向上により人口は依然増加傾向にあり、不動産市場も比較的堅調ですが、地価の上昇余地が小さくなっているとの声も聞かれます。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

• 新型コロナの影響による前半の不動産市場の停滞により、全般に上昇率は前年よりも小さくなりました。

【商業地】

• 町内に商業地の標準地はありませんが、町内の商業地の基準地は、福工大前駅近くの地点は新型コロナの影響による客足鈍化や空きテナント増加を受け上昇から横ばいに転じ、国道3号沿いの地点も上昇幅は鈍化しました。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

• 新型コロナの影響により、幹線道路沿いや駅前などの飲食店がメインとなる物件については、需要の低下がみられます。ただし、流通業務施設など、他用途への転換が可能であれば、その影響は限定的と考えられます。

久山町

【住宅地】平均変動率 [R3]0.9% [R2]2.7%

• 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、概ね順調に販売されておりほぼ完売した。第2期は29区画が商談中であり、買主は町外居住者の割合が非常に多いです。また、上久原区画整理地区の住宅団地についても、換地等において、比較的順調に販売されています。

• 昨年末では、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、地価が横ばいないし上昇に転じた地域が拡大していました。但し、鈍化及び一部で下落傾向がみられます。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

• 新型コロナの影響等により、上昇幅の鈍化及び一部で下落傾向がみられます。

【商業地】

• 町内の商業地域は限定される事から取引は殆ど無く、年に数件、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。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

• 新型コロナの影響等により、上昇幅の鈍化及び一部で下落傾向がみられます。

粕屋町

【住宅地】平均変動率 [R3]4.2% [R2]7.7%

• R3年公示において市内の住宅地の標準地数は6ポイントあります。地価動向は堅調な住宅需要を反映し、上昇傾向にあるものの、新型コロナウイルス感染拡大の影響から前年を下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土地区画整理等による分譲開発も盛んであり、人口増加や賃貸からの住み替え需要を背景に上昇傾向は本年も継続しています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

• 所得の低下、賃貸住宅市場の需要低迷といマイナス面が否定できないものの、戸建住宅や分譲マンションへの需要は堅調であり、その影響は限定的です。

【商業地】平均変動率 [R3]5.4% [R2]8.1%

• R3年公示において市内の商業地の標準地数は1ポイントあります。好調な住宅需要や商圏人口の増加を背景に上昇傾向にあるものの、新型コロナウイルス感染拡大の影響から、やや陰りもみられます。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

• 飲食店舗、ビジネスホテル等の業況は悪化しているものの、食品スーパーやホームセンター等の巣ごもり需要は旺盛であり、当町の商業地への影響は限定的です。

特徴的な変動を示した地点			R3.1		R2.1		変動理由
種別	標準地番号	所在	価格(円/㎡)	対前年変動率	価格(円/㎡)	対前年変動率	
住宅地	粕屋―3	甲仲原1丁目1058番1	64,500	7.5%	60,000	11.3%	酒殿駅前の土地区画整理事業が進行中であり、地域発展の外延的影響から、不動産需要は、依然として堅調に推移しています。

芦屋町

【住宅地】平均変動率 [R3]0.0% [R2]0.0%

• 芦屋町の住宅地の価格水準は、設定された2地点が、昨年から下落から横ばいに移行しましたが、上昇に転ずる傾向はなく、依然として横ばいから弱含みが続いています。原因としては、町内に鉄道駅がなく、公共交通機関がバス便のみであり、需要者の中心であるサラリーマン世帯に対する訴求力がやや低い傾向があるためと考えられます。住宅供給については、大規模な住宅開発はなく、山鹿地区等で宅地分譲が行われている等、いくつかのミニ開発が散見される程度です。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

• 従前より、住宅需要が弱い地域で、取引数そのものが少ないですが、新型コロナウイルス感染症の影響により、一時的に不動産の市場が停滞したと思料されます。しかし、その影響は小さいもので、価格水準に大きな影響を与えるものではなかったものと考えられます。

【商業地】平均変動率 [R3]▲1.8% [R2]▲1.5%

• 芦屋町の商業地は、旧来型の小規模店舗が多く、顧客はほぼ近隣住民に限られています。しかし、その顧客も、隣接市町に所在する郊外型大規模商業施設に流出し一層客足が減少していることから、衰退傾向が続き閉鎖店舗もみられます。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

• 商業地の取引がほとんどないことから新型コロナウイルス感染症の影響は測りがたいですが、飲食店等の営業に対する時間短縮要請等が行われており、今後も引き続き、同感染症の影響を注視していく必要があります。

水巻町

【住宅地】平均変動率 [R3]0.2% [R2]2.0%

• 隣接する北九州市八幡西区との比較における割安感もあり、全体的に住宅地需要は底堅く、安定的に推移しています。水巻駅周辺や国道3号より以北のエリアは取引価格に大きなばらつきはみられず、一定の水準で収れんしています。一方で、上記エリアより以南のエリアは、農地等を転用したミニ開発が散見され、取引件数も多いですが、価格水準にややばらつきがみられます。全体的には需要の弱いエリアも一部ありますが、横ばいや上昇している地点の割合が多く、小幅な上昇基調を維持しています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

新型コロナウイルス感染症が流行しだした当初は国内の不動産市場は一時様子見となり停滞したことから、大幅な市況悪化の予想もされましたが、徐々に取引が再開され、落ち着きを取り戻しています。水巻町においても、同様の傾向がみられ、大きな影響はありませんでした。ただし、経済状況はコロナ禍以前までは回復しておらず、今後、雇用状況や景況感等が大きく悪化した場合は、住宅市況にも大きな影響を及ぼす可能性があるため、今後の動向に注視する必要があります。

【商業地】平均変動率 [R3]▲0.2% [R2]0.0%

• 町内の商業地の標準地は水巻駅近くの国道3号沿いに1地点設定されており、前年の横ばいから小幅な下落に転じました。

• 町南部の吉田南の町有地(ボタ山跡地)で、新規出店(トライアル、スーパービバホーム)が相次いだ一方、役場近くの「頃末商店街」や国道3号沿いなど、旧来からの既成商業地は空き店舗もみられます。

• 町内の商業地需要はやや低調に推移しているため、取引はあまり多くなく、全体的に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】

• 全体的には住宅地と同様、新型コロナウイルス感染症による大きな影響はありませんでした。スーパーやホームセンター等は巣ごもり需要を背景に好調だった一方で、飲食店舗は厳しい状況が続いています。今後、感染者の大幅な増加等によってさらなる休店や時短営業等が行われた場合は、店舗運営に大きな影響を及ぼす可能性があるため、今後の動向に注視する必要があります。

最近の地価動向

岡垣町

【住宅地】平均変動率 [R3]0.0% [R2]0.3%

- 住宅地の地価は概ね横這いで推移しているが、古い既存住宅団地の中には安値取引も散見されます。
- 海老津駅付近の既存住宅団地は開発時期が古いため細街路が多く、かつ高台に存し昨今の開発団地に比べ品等が劣るため需要は減退しています。既存住宅団地では地価の下落が多いが、うさぎ坂や公園通り地区等の新興住宅団地では、40千円／㎡程度の高価格での取引も見られます。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 直接の影響は認められないものの、岡垣町では近年、ミニ開発や100区画程度の新規供給が続いているが、販売ペースは鈍く、売れ残りも目立ちつつあります。

【商業地】平均変動率 [R3]0.0% [R2]0.0%

- 路線型商業地の地価はほぼ下げ止まり、地価は概ね横這いで推移しています。
- 郊外の路線商業型店舗の集客は認められるため、路線型商業地の地価はほぼ下げ止まりつつあるものの、海老津駅前にあった中規模スーパーが撤退したため、小規模店舗が中心となってしまった駅前への商業地に対する需要は弱く、需要の低迷は継続しています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- コロナ前と比べ、大きな変化は見受けられません。

遠賀町

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.1% [R2]1.1%

- R3年公示において町内の住宅地の標準地数は2ポイントです。地価動向は新型コロナウイルスの影響から、不動産需要の不透明感が増しており、昨年と比較し、上昇ポイントがなくなり、横ばい及び微減となっています。
- 遠賀町北部の鬼津地区において中規模の分譲団地が開発済みであり、現在分譲中。そのほか、町中心部においてミニ分譲が散見されるほか、既存の住宅地を分割しての分譲も見られます。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 住宅需要に関しては、松の本地区や今古賀地区、遠賀川地区等の町中心部の住宅需要は堅調でしたが、今後の取引動向については、主な需要者であるサラリーマン層の雇用や所得環境に留意する必要があります。郊外部については、新型コロナウイルスによる影響は、限定的ですが、中心部の地価動向との相関関係において下落傾向を示していると思われます。

【商業地】平均変動率 [R3]0.0% [R2]0.0%

- R3年公示において町内の商業地の標準地は、遠賀川駅前を横断する県道沿いの1ポイントです。従来より町内の商業需要は乏しく、地価動向は不透明な状態にありますが、遠賀駅の建替等もあり、横ばい傾向にあると推測されます。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 商業地についてはコロナ禍以前より、店舗等の商業地の取引はほとんどない状態ですが、新型コロナウイルスによる影響が長期化すると更なる需要の減退が懸念されます。

小竹町

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.9% [R2]▲0.9%

- 人口及び世帯数の減少が続いていること等から、住宅地に対する需要は依然として低迷しており、地価は下落基調にあります。
- 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り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。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 宅地需要の低迷に伴う地価の下落は、ここ数年同様の傾向で推移しており、新型コロナウイルス感染症の影響は特に認められません。

【商業地】平均変動率 [R3]▲0.5% [R2]▲0.5%

- 商業地の地価も、人口減少等に伴う地域経済の低迷を反映して、依然として下落しています。平成26年に大型スーパーが進出して以降、目立った出店等はなく、直方市、飯塚市等の隣接市町に顧客が流出しています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 宅地需要の低迷に伴う地価の下落は、ここ数年同様の傾向で推移しており、新型コロナウイルス感染症の影響は特に認められません。

鞍手町

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.4% [R2]▲0.4%

- 鞍手町において、生活利便性が比較的高く、選好性が高い住宅地の地価は下げ止まり傾向にあります。鞍手町郊外の農家住宅的な色彩が強い住宅地の需要は、依然として弱く、下落傾向は続いています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 新型コロナウイルス感染症の影響は特に認められません。

【商業地】平均変動率 [R3]1.9% [R2]0.0%

- 平成28年10月にトライアル鞍手店がオープンしたのに続きドン・キホーテ鞍手店(売り場面積:2,005㎡)が令和2年4月にオープンしました。くらて病院が令和3年夏に町立野球場跡に移転開業予定であり、さらに令和5年度には鞍手町文化体育総合施設内北側用地に新庁舎及び複合化施設(新保健福祉センター機能)が移転・建設予定であることから、生活利便施設の集積が高まっており、商業地の地価は強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】

- 新型コロナウイルス感染症の影響は特に認められません。

桂川町

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.6% [R2]▲0.6%

- 人口減少と高齢化の進行により住宅需要は弱含みで推移しています。新規の宅地分譲による住宅地供給はありますが、売れ残りが散見され、市場滞留期間が長期化しています。
- 桂川駅南側の分譲地など、新規に供給された住宅地の取引価格は一定の価格水準を維持しています。一方、既存住宅地は安価な取引も多く、取引価格にはバラツキが見受けられますが、住宅地全体としての地価は下落傾向で推移しています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 新型コロナウイルス感染症の影響で住宅販売の現場においては制約が生じるケースはあるものの、土地価格への影響は限定的であり大きな減価要因にはなっていないと判断されます。

【商業地】平均変動率 [R3]▲1.7% [R2]▲1.0%

- 既存店舗におけるテナントの入れ替わりが若干見受けられる程度で、空き店舗も多く見受けられます。
- 桂川町の商業地は国道200号沿いが中心となりますが、需要は依然として低く、地価は弱含みで推移しています。一方で、令和2年3月の県道豆田稲築線の開通による桂川駅へのアクセス向上、桂川駅周辺整備事業による利便性の向上に伴い、商業需要の増加が期待されます。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 飲食店等は新型コロナウイルス感染症による経営悪化が進んでおり、出店需要減退への影響は大きいことから、今後の商業地価格水準への影響には引き続き留意する必要があります。

筑前町

【住宅地】平均変動率 [R3]1.0% [R2]2.3%

- 住宅地の価格は3地点すべて上昇していますが、上昇率は昨年より縮小しています。
- 近年増加しているミニ開発の住宅建設が、町内の広い範囲に拡散傾向にあり、町の人口も3万人を超えています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 住宅に関し、緊急事態宣言等の実施により既存住宅地区を中心に需要の抑制的傾向があったと思われます。しかし、上記の新規開発もあり、その影響は低かったものと思われます。

【商業地】平均変動率 [R3]0.0% [R2]0.6%

- 商業地に関しては、町内では国道386号沿いの東小田地区に標準地があり、今年は昨年の微上昇傾向から±0%に縮小しています。要因は新型コロナの影響で外出自粛、飲食店を中心とした需要の減少の為です。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 町内の商業エリアとしては、国道386号、国道500号沿いを中心に近隣型、路線型の低層店舗が立地しています。新型コロナの影響は飲食業、特に夜間の営業を中心に行う店舗に影響を与えた様で、一部店舗では閉店した店も出ている様です。

最近の地価動向

特徴的な変動を示した地点			R3.1		R2.1		変動理由
種別	標準地番号	所在	価格(円／㎡)	対前年 変動率	価格(円／㎡)	対前年 変動率	
住宅地	筑前－3	東小田字昭和3301番4	25,800	2.4%	26,100	1.2%	金融緩和基調が続き、建築地区等に開発適地が少なくなる中、コロナ禍ですが相対的割安感から筑前町内への住宅需要の波及が認められます。
商業地	筑前5－1	東小田字百萬1141番3	35,100	0.6%	35,100	0.0%	周辺住宅地の需要増大の影響も受けつつ、新型コロナの影響で外出自粛や対人接触の減少等で消費需要が減退し、商業地価格の上げ幅も前年より縮小です。

大刀洗町

- 【住宅地】平均変動率　[R3]0.7%　[R2]1.2%
- 住宅地の標準地は2地点ですが、上昇が1地点、下落が1地点となっています。
 - 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。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 新型コロナウイルス感染症の影響はほぼない。

- 【商業地】平均変動率　[R3]0.6%　[R2]0.6%
- 商業地の標準地は1地点のみで若干の上昇傾向が続いています。
 - 町内の街路条件や繁華性が比較的良好な幹線道路沿いの商業地では需要に一部回復傾向が見られますが、大刀洗町全体では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、周辺市町の大型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弱含みです。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 新型コロナウイルス感染症の影響はほぼない

広川町

- 【住宅地】平均変動率　[R3]0.0%　[R2]▲0.5%
- 広川町における住宅地域の価格に影響を及ぼす価格形成要因については、昨年と比べて特段の変化は見られません。
 - 町内に存する住宅地の公示地(2地点)はいずれも緩やかな下落基調が続いていましたが、近年、広川町の人口動態として転入が転出を上回っていることもあり、一定の不動産需要が見られるなど、地価の下げ止まり感が認められることから、横這い傾向で推移しています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 広川町においては、不動産取引が元々多い地域ではなく、新型コロナウイルス感染症の影響は特段見られません。

- 【商業地】平均変動率　[R3]0.0%　[R2]0.0%
- 広川IC付近は、広川町の商業地エリアにおいて比較的交通量が多く、相対的に繁華性は優れており、近接する国道は新規出店はほとんどないもののテナント定着率は概ね良好です。
 - 地価については、底値感が認められ、横這い傾向にあります。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 空き店舗等もなく、テナント定着率は概ね良好です。商業地においても新型コロナウイルス感染症の影響は特段見られません。

添田町

- 【住宅地】平均変動率　[R3]▲1.2%　[R2]▲1.2%
- 添田町の住宅地の公示地は2地点で、昨年と同じ変動率(下落)となっています。同町の最近の住宅地の取引動向については、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、低調傾向が続いています。また、地価水準の状況についても、実勢価格と乖離した安値の取引が見られ、依然として下落傾向が継続しています。こうした状況から、同町では、定住促進事業、定住促進リノベーション事業等の事業を実施しており、その成果が期待されます。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 地価動向における新型コロナウイルス感染症の影響については、現在のところ現れていませんが、今後については注意が必要です。

【商業地】

- 添田町においては、商業地の公示地は設定されていません。同町の商業地域では、人口の減少や他市町の大型商業施設への顧客の流出、店舗経営者の高齢化の影響などから、商況は衰退傾向にあります。また、英彦山等への観光客を対象にした宿泊施設等の商業施設も、行楽シーズンには一定の賑わいが見られますが、総じて運営は厳しい状況です。こうした景況のため、同町の商業地の需要は乏しく、地価水準は、下落傾向で推移しています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 地価動向における新型コロナウイルス感染症の影響については、現在のところ現れていませんが、今後については注意が必要です。

川崎町

- 【住宅地】平均変動率　[R3]▲0.8%　[R2]▲0.8%
- 住宅地の公示地は2地点で、近年ほぼ一定の下落率で推移しています。
 - 地域内の人口減少と高齢化の進展、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、不動産市況は弱含みで推移し価格は下落基調が続いています。
 - 住宅地の取引についても、相続関連などを除き、低調に推移しており、相場と乖離した安値での取引も多く見られ、今後についても地価水準の下落傾向が続くと思われます。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 住宅地の価格に対する新型コロナウイルス感染症による影響は、顕著には認められません。

【商業地】

- 商業地に公示地は設けられていません。
- 豊前川崎駅近くの既成商業地は、商業地域としての賑わいや繁華性が乏しく、衰退傾向が続いています。県道添田赤池線や国道322号沿いには、スーパーなどの日用品店舗が進出しており、川崎町の商業中心は、これらの沿線商業地域に移行しています。
- 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などを受けて、商業地の価格は下落基調が続いています。
- 令和2年7月、一般国道322号香春大任バイパスが開通し、既に供用済となっている香春バイパス、田川バイパスと合わせて、北九州市などの周辺地域との往来が容易となり、地域の定住人口の増加や物流促進、観光振興など地域経済の活性化が期待されます。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 飲食店舗は厳しい状況にあるものの、スーパーや直売店を含む小売店舗の営業状況は堅調で、新型コロナウイルス感染症の商業地の価格に対する影響は現状では明確に表れていません。

苅田町

- 【住宅地】平均変動率　[R3]0.1%　[R2]0.5%
- 一部地域を除いて地価は近年、概ね横ばい圏内の安定基調での推移を続けてきましたが、多少なりとも新型コロナウイルス感染症の影響等を受ける形で、昨年の上昇基調からは一転、今期は横ばいという結果となりました。調査地点7地点中、対前年上昇は3地点、横ばいも3地点で、残り1地点が下落という結果となりましたが、模様眺め・様子見の様相を色濃くしている近年の基調を映じて、上昇幅・下落幅とも小幅なものに留まっています。
 - 取引事例を見る限り、低価取引も減少傾向にあることから、総じて見れば、地価安定基調は今なお堅持されていると理解されますが、感染症の帰趨に対する先行き不透明感からの警戒感も根強いことから、今後の動向には留意する必要があります。

【商業地】平均変動率　[R3]0.0%　[R2]0.1%

- 背後住宅地の地価水準に接近してきたこと等もあって、近年では横ばい、ないし僅かながらも上昇に転じる地域も現れ始める等、安定基調を強めながらの推移を見せ始めていたところですが、世界経済の減速等の影響に加え、新型コロナウイルス感染症の影響も重なり、昨年の上昇基調からは一転、今期は横ばいという結果となりました。調査地点(2地点)はいずれも対前年比で横ばいとなっています。現下の情勢等を受けて模様眺め・様子見の様相を反映した結果と理解されます。
- 取引事例を見る限り、極端な低価取引は少なくなっていることから、総じてみれば地価安定化の基調は今なお堅持されているものと理解されますが、感染症の帰趨に対する先行き不透明感からの警戒感も根強いことから、今後の動向には留意する必要があります。

みやこ町

【住宅地】平均変動率 [R3]▲1.0% [R2]▲1.0%

- 住宅地の公示地は2地点で、地価は下落傾向が続いており、下落率は昨年と同程度です。
 - みやこ町の人口は減少傾向が止まらず、高齢化率は40%を超え、小学校の統廃合など公共施設の再配置計画が進められています。
- 町が整備した分譲地や町営住宅への需要は見られるものの、既存住宅地への需要は弱く、地価は今後も下落基調で推移するものと予測されます。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 新型コロナウイルス感染症による地価動向への顕著な影響はみられません。

【商業地】平均変動率 [R3] — % [R2]▲0.6%

- 今回から商業地の公示地が、より代表性に優る地点へと変更されました。
- 農産物直売所や沿道型飲食店などで集客力のある店舗もみられるものの、行橋市内の商業施設等への顧客流出、背後地の人口減少を受け、小売店舗を中心とした地元商業地域では厳しい商況が続いています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 新型コロナウイルス感染症による地価動向への顕著な影響はみられません。

吉富町

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.7% [R2]▲0.7%

- 市場における売物件は、町北部に価格水準の低いものが見られます。
- 条件の悪い物件については極端に低い取引価格になっており、需要は引き続き弱い傾向が続いています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 今のところ、影響は少ないと思います。長期化すれば経済が落ち込み、住宅購入意欲の減退につながるのではとの懸念の声が多くあります。

【商業地】平均変動率 [R3] — % [R2]▲0.4%

- 商業地1地点を選定替えしたため、昨年との比較ができませんでした。
- 市場に出る売物件は背後の住宅地の価格水準に近づいており、緩やかな下落傾向が続いています。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 今のところ、影響は少ないと思います。

築上町

【住宅地】平均変動率 [R3]▲0.9% [R2]▲1.1%

- 築上町内においては、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ています。
- 地価は、マイナス基調に歯止めをかける要因に乏しく、今後も人口減少、高齢化進行等により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、傾斜地勢地域は、選好性が劣り、一層の需要減退が認められます。

【新型コロナウイルス感染症の影響】

- 不動産需給は、新型コロナウイルス感染リスクの影響により、一時的に市場機能がストップし、経済活動再開後は、先行き不透明感による買い控えが見られます。

【商業地】

- JR椎田駅、築城駅周辺に近隣型の商業地域が形成されていますが、店舗形態が旧態然とし、顧客吸引力が弱く衰退傾向にあります。周辺市町に進出した郊外型店舗への顧客流出等により事業用不動産の需要は弱く、地価はマイナス基調で推移しています。

【新型コロナウィルス感染症の影響】

- 飲食店等は休業又は営業時間短縮の状況が続き、地価はマイナスへの動きが強くなり、今後も商業地需要は停滞した状況が続くものと予測されます。

特集① 天神ビッグバン

福岡市都心部の機能強化と魅力づくり

福岡市住宅都市局都心創生部都心創生課

1.はじめに

福岡市は、国内主要都市と東アジア主要都市までがほぼ同じ距離にあり、国内だけでなく、アジアの大都市が日帰り圏内という好立地にあることから、これら都市との交流を深めながら発展を遂げてきました。また、第三次産業が9割以上を占めており、多くの人に来ていただき、集いにぎわうことが都市の活力創出の源と考えています。なかでも都心部については、陸・海・空の広域交通拠点(博多駅、博多港、福岡空港など)が近接し、従業員や小売額の割合が都市圏全体の約3割を占めるなど、住む人、働く人、訪れる人にとって大事な場所となっています。



福岡市と東アジアの近接性



陸・海・空の交通拠点の集積

このような背景のもと、持続的成長を目指す福岡市では、強みである、商業・サービス産業をベースにした第三次産業の更なる活性化が必要であることから、短期的には「交流人口増」中期・長期的には「知識創造型産業の集積」「支店経済からの脱却」という成長戦略を掲げ、様々な施策に取り組んでいます。2015年の国勢調査では人口は政令指定都市の中で5番目の都市となり、2020年5月には推計人口が160万人を超えたほか、入込観光客数は7年間で400万人以上増加するなど、右肩上がりの成長を遂げています。

2.福岡都心部のまちづくりの課題と取組み

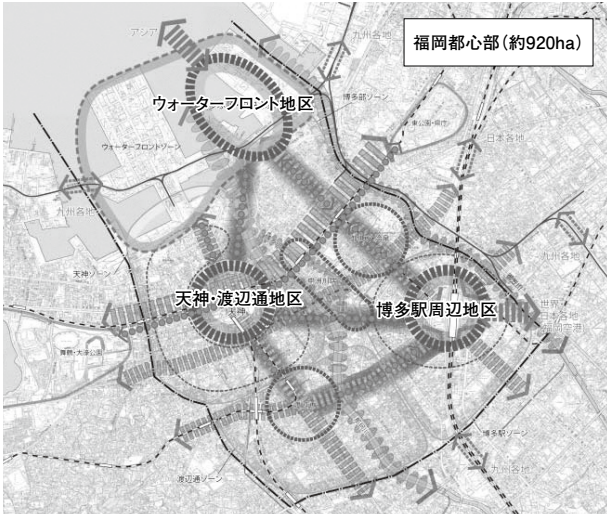
(1)まちづくりの課題

都心部では、人口や観光客の増加など都市の成長が進む一方で、供給力不足が課題となってきました。近年ホテルの客室稼働率は80%前後で推移するなど「予約が取りにくい状況」が続いているほか、更新期を迎えたビルの建替えが進まず、耐震性やセキュリティに課題を抱えたビルが多く、国内外の企業進出の妨げになるなど、福岡市の成長にキャップがかかっている状態にあります。

更新期を迎えたビルの建替えが進まない要因として、①1973年以前に建てられた建物について、容積率の考え方が導入される前に建てられていることから、建替えを行うことで現状の床面積が減少してしまう場合があること、②福岡市の都心部は空港に近く、飛行機の航行の安全のために建物の高さに制限がかかっており、容積率の緩和を行っても、高層ビルが建てにくい状況であること等が要因となっています。

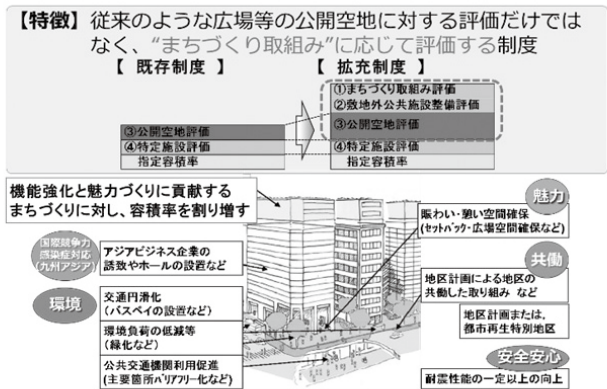
(2)まちづくりの取組み

都心部では、「第9次福岡市基本計画(2012年12月策定)」や「福岡市都市計画マスタープラン地域別構想“都心部編”(2014年5月策定)」などの上位計画に基づき、都心部の核となる天神・渡辺通、博多駅周辺、ウォーターフロントの3つの地区において、それぞれの都市機能を高めるとともに、回遊性の向上を図り、地区間相互の連携を高めて陸・海・空の広域交通拠点との近接性を生かしながら、3地区を一体として、機能強化を進めています。



都心部の将来の都市構造
(福岡都市計画マスタープラン)

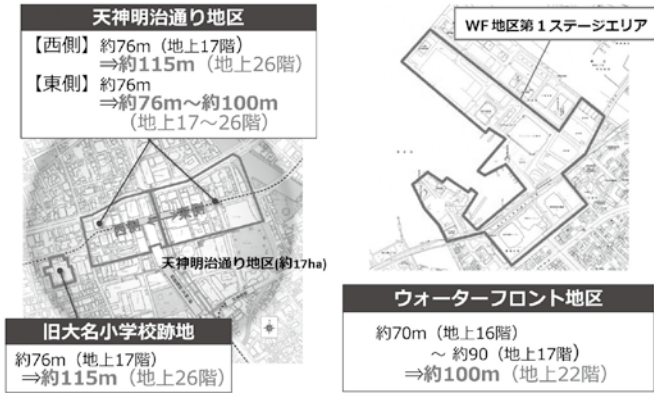
都心部のまちづくりにあたっては、従来型の行政の投資によるものといった発想からの転換を図り、様々な規制緩和によって、民間の投資意欲を引き出しながら取り組みを進めていくことが重要であり、福岡市では、地区計画（再開発等促進区）、総合設計制度等を活用し、市独自の容積率緩和基準を定めた「福岡市都心部機能更新誘導方策」の運用を2008年8月から開始しています。国際競争力、環境（交通環境含む）、魅力、安全安心、共働の観点から、都心部の機能強化と魅力づくりに寄与するプロジェクトに対し、従来以上の容積率緩和を行うこととしています。



福岡市都心部機能更新誘導方策（容積率緩和制度）

また、2014年5月に「グローバル創業・雇用創出特区」として国家戦略特区の指定を受け、同年11月には天神明治通り地区において「航空法高さ制限のエリア単位での特例承認」が認められました。この特例承認については、2017年7月に旧大名小学校跡地が追加され、同年

9月にはウォーターフロント地区の追加と天神明治通り地区において更なる特例承認が認められました。このように、福岡市独自の容積率緩和をはじめとする規制緩和や国家戦略特区、特定都市再生緊急整備地域における国の制度等の活用により民間のメリットを生み出しながら、民間活力を最大限に活かしてまちづくりを進めています。



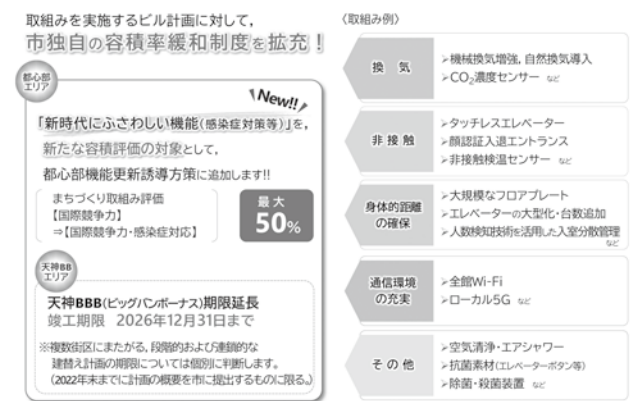
航空法高さ制限の特例承認（国家戦略特区）

(3) 感染症時代に対応した容積率緩和制度の拡充

新型コロナウイルス感染症の世界的な流行を契機に、福岡市では感染症時代におけるまちづくりについて、ビル計画の取組みとして「換気」「非接触」「身体的距離の確保」「通信環境の充実」など、感染症等にも対応できる新しい価値を実装することが重要だと考えています。

そのため、2020年8月に福岡市都心部機能更新誘導方策の制度を改定し、まちづくりの取組み評価項目のうち「国際競争力」の分野に、感染症対策を追加し、これまでは獲得しづかった最大で50%の容積率緩和が活用できるように制度を拡充しています。

これにより、民間活力を最大限に引き出しながら、耐震性が高く、ウィズコロナ、ポストコロナにも対応した先進的



感染症時代に対応した、容積率緩和制度の拡充
(2020年8月リリース「世界に先がけた感染症対応シティへ!」)

なビルへの建替えを誘導することで、より国際競争力が高く、安全安心で魅力的なまちづくりを進めていきたいと考えています。

3. 天神地区

(1) 天神ビッグバンの概要

天神地区では、アジアの拠点都市としての役割・機能を高め、新たな空間と雇用を創出するプロジェクト「天神ビッグバン」を2015年2月から開始しています。

国家戦略特区による「航空法高さ制限のエリア単位での特例承認」や福岡市独自の容積率緩和制度などを組み合わせ、ソフト・ハード両面にわたる施策を一体的に推進することで、民間活力を最大限に引き出しながら、魅力的で質の高いまちづくりに取り組んでいます。

また、まちづくりの動きをさらに加速させるため、2024年12月末までに竣工予定のビルを対象とした期間限定の「天神ビッグバンボーナス」制度を2016年5月に創設しています。魅力あるデザイン性に優れたビルに対して、更なる容積率の緩和やテナントの優先紹介等のインセンティブを与えることで、天神地区において耐震性の高い先進的なビルへの建替えを一層促進し、高質なオフィス・商業空間と都市景観の創出を図るとともに、憩いと賑わいのある、新たな天神のまちづくりに取り組むこととしています。

2020年8月からは、感染症対策を実施するビル計画について、天神ビッグバンボーナスの適用期限を、「2024年12月末」から「2026年12月末」に特例的に延長することとしています。

(2) 官民連携による取組み

天神明治通り地区（約17ha）においては、地区内地権



天神ビッグバンエリア（約80ha）



天神ビジネスセンター

イングスが、東京から福岡へ人事・経理などの主要機能を「天神ビジネスセンター」へ移転することが公表されるなど、天神地区における開発を牽引するプロジェクトとして期待されています。

<旧大名小学校跡地活用事業>

2014年に統廃合により閉校となった大名小学校の跡地を活用し、事業者公募により地域と官民が連携したまちづくりが進められており、地域活動や災害時の避難場所としての役割を担う場所であるとともに、「天神ビッグバン」の西のゲートとして、都心部の機能強化と魅力づくりを図る上で重要な役割のある場所となっています。

具体的には、九州初のラグジュアリーホテルとなる「ザ・リッツ・カールトンホテル」を誘致し、総面積約30,000㎡のハイグレードオフィスフロアを配置するほか、約3,000㎡の広大な広場を設け、イベントホールとの一体的利用により憩い・賑わいの創出を図る計画となっています。また、タッチレスエレベータや無人受付システムといった感染症対策に取り組むなど、国際競争力を高める取り組みを推進し、世界や地域との多様な交流拠点を目指して事業が進められています。

現在は、2022年12月の竣工を目指して工事が進められています。



旧大名小学校跡地活用事業

<福ビル街区建替プロジェクト>

西日本最大規模の基準階面積を有し、国内最高水準の大型複合ビルを目指しています。

具体的には、約49,000㎡のオフィスを配置し、基準階面積を約4,600㎡とすることにより、フレキシブルで効率的なレイアウトが可能な大規模無柱空間を実現。セキュリティゲートの設置等、外資系企業のニーズに対応したハイス

ペックオフィスを目指しています。また、低層部に約16,000㎡の商業、高層部に約40室のホテルを配置した複合ビルとなっています。

この他、外部環境の変化に対応するため「感染症対応」「環境負荷低減」「BCP対応の強化」「ユニバーサルデザインの推進」を盛り込んだ計画となっています。

現在は、2024年12月の竣工を目指して解体工事が進められています。



福ビル街区建替プロジェクト

4. おわりに

福岡都心部においては、核となる天神・渡辺通、博多駅周辺、ウォーターフロントの3地区について、それぞれの都市機能を高めるとともに、回遊性の向上を図り、地区間相互の連携を高め、魅力あるまちづくりを官民連携で進めています。

このような中、福岡市独自の容積率緩和をはじめとする規制緩和や、特定都市再生緊急整備地域における国の制度、国家戦略特区等の活用により、民間活力を最大限に引き出しながら、耐震性が高く、ウィズコロナ、ポストコロナにも対応した先進的なビルへの建替えを誘導することで、より国際競争力が高く、安全安心で魅力的なまちづくりを進めていきたいと考えています。

映画製作を通じて地域の魅力を発信



撮影風景

はじめに

フィルムコミッション(FC)とは、地域の活性化を目的として、映画やドラマといった映像作品のロケーション撮影が円滑に行われるための支援を行う非営利かつ公的な団体です。

その地域で撮影が行われることによって、撮影スタッフの滞在費や機材レンタル、ロケセット建設など地域にもたらす経済効果はもちろんのこと、聖地巡礼ともいわれるロケ地巡りなどの観光客の増加や新しい観光・地域資源の発掘、出演者の来訪による地域の賑わいづくり、地域住民の郷土愛の醸成など様々な効果を期待して、全国で300を超えるフィルムコミッションが設立されています。

たがわフィルムコミッションは、福岡県の中央部にある田川市とその周辺を取り囲む田川郡6町1村を対象エリアとして、2017年に設立されたまだまだ新米のフィルムコミッションです。

田川市は、高度経済成長期には日本一の産出量を誇った筑豊炭田の中心地域で、全国的に有名な「炭坑節」発祥の地でもあります。

以前には、田川を舞台とした五木寛之さん原作の「青春の門」や、旧産炭地に残る炭坑長屋でいくつかの映画やテレビドラマの撮影は行われていましたが、撮影のたびに当座の担当を置いて対応しており、それを生かしていく仕組みや体制が整っていませんでした。

2016年に旧産炭地の「怖い」、「暗い」イメージを払拭してイメージアップを図ることを目的にシティプロモーションと観

光業務を一体的に担う部署が設置されたのを機に、これまで炭坑に頼ってきた観光戦略から脱却し、新たな観光資源の開発と地域の活性化を目指して、その翌年にたがわフィルムコミッションを設立しました。

本稿では、このフィルムコミッションの活動のなかでも2019年に製作した田川市を舞台にした映画「夏、至るころ」の製作を通じて、田川市が目指す映画を活用した地域の活性化についてご紹介させていただきます。

初の映画撮影支援は海外作品！

FCの設立に向けて準備をしていたころ、誘致の方法も映画のこともわからず、何をすればいいのか悩んだあげく、大先輩のFCである北九州FCに相談したところ、「それならウチに来て慣れればいい」とのお声掛けをいただき、設立から半年間、北九州FCで貴重な現場体験をさせていただきました。(その間たがわFCは後輩に任せきりでしたが。笑)

北九州FC在籍中に、北九州で中国のネット配信映画の撮影支援の相談があった際、たがわFCからもロケーションの提案をさせてもらえる機会があり、提案したところうれしいことに採用され、初めての映画撮影支援を行うことができました。

ただでさえ不慣れな中、中国人スタッフと通訳を介しての会話や文化の違いなどから、何度も衝突しながらも、なんとか早朝から深夜に及んだ10日間の撮影を無事終えることができました。



シティプロモーション映画「夏、至るころ」誕生秘話

2017年に東京の制作会社「映画24区」が、地域映画「ぼくらのレシピ図鑑シリーズ」を全国に展開していくとの情報を得ました。

この「ぼくらのレシピ図鑑」シリーズとは、～1本の映画をつくり上げた時間(過程)が、地域にとってかけがえのない財産になる～をコンセプトに、地域の「食」や「高校生」とコラボした美味しい青春映画製作プロジェクトで、従来の商業映画と違い、地元の食材や風景がたくさん登場する、世界に一つしかないオリジナルの作品づくりを企画の段階から自治体や市民の参加型で進めていくことが特徴です。

前述のとおり、フィルムコミッションとは撮影がスムーズに行われるよう支援することで、地域の活性化につなげていくことを目的としており、本来映画を製作する組織ではありません。とはいえ、当方が所属する部署は市のシティプロモーション業務も担当しているため、地域の魅力を盛り込んだ映画製作をすることで認知度の向上や新たな観光資源の発掘ができるかもしれないと思い、早速話を聞いたうえで市の予算確保に動いたのですが、過去には映画やドラマの撮影が行われたことはあるものの、それをまちづくりに活用した経験もなく、地域映画による効果が未知数だという理由であえなく撃沈。

その後もあきらめきれず、他の作品の支援をしながら映画24区との協議を続けていたところ、2018年5月、女優でモデルの池田エライザさんがぼくらのレシピ図鑑シリーズに興味を持たれていて、地元福岡での撮影を希望しているとのお話があったため、池田エライザ監督の知名度を武器に(笑)企画を練り直し、財源調達の見途も付いたところで再度予算交渉を行ったところ、無事採択となりました。

「夏、至るころ」の製作がまちづくりにもたらす効果

本市でぼくらのレシピ図鑑シリーズの製作に着手するにあたり、費用対効果を検証するため見込まれる効果について下の表のとおり整理しました。

今回の「夏、至るころ」の製作を終えて、今後成果が表れるものもあり現時点ではすべてが達成できたとは言い難いですが、プロジェクトの内容や映画の公開に合わせてテレビや新聞、雑誌、webなど多くのメディアで取り上げていただけましたし、住民の皆さんと開発したメニューの商品化ができるなど一定の成果を上げられたのではないかと感じています。

地元有志で組織した実行委員会

予算が確保できた後、すぐに着手したのが実動部隊となる実行委員会の立ち上げです。行政主導で実行委員会等を組織する場合、関係団体の長などが中心で行政が検討した内容を審議して意思決定を行うのみの機関となり、実務は職員がすべて行うパターンが多いと思いますが、今回は映画の製作をきっかけとしたまちづくりを目指し、地域住民の方と一緒につくり上げることをコンセプトにしていたため、地域の企業関係者やまちづくり団体などから若手の方を中心にお声掛けをして参画していただきました。

実行委員会の皆様には、プロジェクトの進行から撮影時のスタッフ送迎車両の運転や炊き出し協力、地元先行特別試写会の準備や運営など、テーマ選定から雑用まで様々なことを約2年にわたりご協力していただきました。私自身、民間の方とこのように長い間一つのプロジェクトに深くかかわっていただいた経験が初めてでとても貴重な経験をさせていただきまし、このプロジェクトは、実行委員

会なくして成立しなかったと本当に感謝しています。

ぼくらのレシピ図鑑シリーズは地域密着・住民参加

今回の作品は原案も池田監督が務めることになっていました。福岡県出身とはいえ、田川市についてそんなに詳しくはなかったので、製作が決まってからすぐに田川市を訪れ、物語の主人公となる高校生を中心とした若者世代と、その親世代の方々からのヒアリングを行いました。その日の夜、ホテルでプロット(あらすじ)を書きあげ、主人公の翔とその親友泰我の人物像が形づくられたそうです。

ぼくらのレシピ図鑑シリーズは住民参加で作り上げることが特徴のひとつです。今作の脚本を担当した下田悠子氏をお招きして開催した、ストーリーに地域住民の意見やアイデアを取り入れるためのワークショップでは、登場人物たちのキャラクターを踏まえたら、どんな会話をするだろう?どんな料理を作るだろう?といったことをグループワークでアイデア出しをするなど実践的に行い、会場では時折笑いも起きつつ、積極的な参加者の方ばかりでとても盛り上がりました。

また、作成途中の実際の脚本の一部を使い、池田監督自らが演技指導を行う地域住民参加の演技ワークショップも行いました。池田監督からは「大人びた妹をやってみて」、「仲は良いんだけどいつも言い合っている夫婦です」、「相手の目を見てしっかりセリフを伝えて」、「技術の一つとして間を崩すっていうやり方もある」など、演出や演技指導もあり、参加者の皆さんにとっても貴重な体験になったのではないかと感じています。

その後実施した、映画に出演する地元キャストを選ぶオーディションでは、6歳から84歳まで100名をゆうに超える方々が参加し、当日ランダムに選ばれる課題をグループに

分かれて実施。演技のみのグループ、ダンスだけで表現するグループなどそれぞれに与えられた課題を皆さん精いっぱい演じ、結果的に14名の方が地元キャストとして、映画出演が決定しました。

高校生応援隊

この映画製作プロジェクトを遂行する上で欠かせない存在となったのが、地元の高校生30名で結成した「高校生応援隊」です。

「夏、至るころ」はぼくらのレシピ図鑑シリーズの第2弾として製作されましたが、この「高校生応援隊」は第1弾の舞台となった兵庫県加古川市を参考に田川市でも取り入れました。

地元田川に居住または通学している高校生を対象に募集することになりましたが、若者を中心に絶大な人気を誇る池田エライザさんの初監督作品ということで、「参加すればもしかしたら池田エライザさんに会えるかも?」というミーハーな理由で応募してくることも想定されたため、本当にまちづくりや映画製作に興味を持った高校生に参加してもらえるよう、製作発表の前に締切を設定しました。(実際に、製作発表後に高校生応援隊に参加したいと言って連絡してきた高校生が何人もいました。笑)

初めて高校生たちが集まる「高校生応援隊結成式」では、自己紹介のあと志望動機を話してもらいましたが、狙いどおり役者志望の人や裏方に興味があったり、まちづくりに関わりたいと思っている高校生が多く参加してくれていました。

この高校生応援隊の運営も、実行委員会の皆様にお願いをし、事前に我々事務局と次回の会議の議題を話し合って決定し、当日の進行やグループワークのファシリテ

「夏、至るころ」の製作がまちづくりにもたらす効果

①オリジナルメニュー (レシピ)の開発
これまでも市の特産品や農産物を使った商品開発は何度も行われてきているものの、認知度不足などにより定着していないが、映画の製作過程で実施する住民参加のワークショップを通じて、地域住民と一緒に実際に映画に登場するメニューを開発することにより、みんなが愛着が持てる商品を開発することができる。

②特産品の販路拡大
開発したメニューを地域の飲食店で提供することにより、観光客の満足度を高めることや、パッケージ化可能なメニューを地元企業で商品化し、お土産品としてや通販サイトで販売することにより、本市の特産品の販路拡大が見込まれる。

③新たな観光客の誘客
映画の公開によるロケ地巡りに加えて、住民とともに開発したメニューがご当地めしとして定着すれば、田川に行ったらこれを食べるといった「食」による観光誘客も期待でき、これまでになかった新たな観光コンテンツの開発にもつながる。

④シティプロモーションの推進
全国の劇場で本市のまち並みや食事、地域の方々が登場することで、本市の魅力を全国に向けて発信することができるとともに、海外の映画祭等に出演できれば国内外を問わずPRできる可能性もある。

⑤地域のにぎわいづくり
撮影時には有名キャストが訪れ、お祭りのようににぎわいが創出でき、映画完成後は監督、キャストによる舞台挨拶付き完成披露試写会やプレミアムイベントの実施など、長期にわたってにぎわいを創出することができる。

⑥高校生の創造力の養成
ぼくらのレシピ図鑑シリーズは高校生もテーマの一つ。地元の高校生がメニュー開発や脚本のアイデア出し、撮影場所探しなど映画製作の一部に参加することで、ものづくりに興味を持つきっかけとなることや、日ごろ目にすることがない映画の制作現場を経験することで高校生の視野を広げる効果が期待できる。

⑦地域住民の街づくりへの興味・関心の向上
この映画製作に参加した多くの方が、地域を知り、地域を好きになることでそれぞれが自治会活動や市主催のまちづくりワークショップ等に積極的に参加するようになり、後にまちづくりのキーパーソンとして活躍していくことなどが期待される。

⑧シビックプライドの醸成
映画が全国上映されることで、本市住民はもとより本市出身で現在市外で暮らしている方々にも懐かしく思ってもらえるとともに、「今」の田川市を切り取ることで旧産炭地の「怖い・暗い」といったマイナスイメージのまちから「住みたいまち、誇れるまち」へと転換を図ることができる。



脚本ワークショップ



演技ワークショップ



高校生応援隊会議



地元出演者オーディション



主役の二人と地元キャスト、エキストラのみなさん



スタッフTシャツを着て撮影に臨む高校生応援隊

ターなども担っていただきました。

高校生応援隊は、撮影前までの準備段階では基本的に月に1回土曜日の午後からの開催で、地元食材を使った新しいメニューの開発やスタッフTシャツのデザイン、脚本家の下田さんとのグループワークによる脚本へのアイデア出し、ロケ地探しや撮影時の小道具作成など様々な準備を行ってもらいました。また、撮影時にはスタッフ・キャストへのお茶出しや荷物運び、実行委員さんと一緒に賄いを作ったり、時にはエキストラとして参加したりと大活躍でした。参加してくれた高校生が、今回のプロジェクト参加で何かを感じ取り、今後の彼らの人生に少しでも意義あるものになっていることを心から願うばかりです。

いよいよクランクイン!だが・・・

この年は4月に市長選挙があったため、通常4月に行われる人事異動が8月に予定されていました。悪い予感的中し、8月20日のクランクインの前に、ともに半年間準備してきた担当者が別の部署へ異動となりました。公務員である以上、人事異動はつきものですが、まさかこのタイミングで!と思いましたが、悔やんでも仕方がないので、新たに担当となった新米担当と2人で撮影に臨むことになりました。

これまで同じ部署には所属していたものの、撮影に関しては未経験の新米担当。シナハン(シナリオハンティング=台本を書くための下見や取材)もロケハン(ロケーションハンティング=ロケ場所探しや下見等)も同行してないため、どこでどんな撮影が行われるのかも知りません。まずは、台本をみながら、予定されているロケーションとシーンをレクチャーしていきます。と同時に、オーディションで決定した地元出演者やエキストラさんへの連絡やクランクイン会心の準備、役作りのため前乗りして太鼓の練習をしていた役者のケアや協力してくれる方々との連絡調整をドタバタとこなしながらなんとか迎えた撮影初日はまさかの雨。

幸い、屋内撮影だったため、予定どおりスタートするも照明用にお借りするためロケハン時に確認していた屋内のコンセントが、何度ブレーカーを上げても落ちてしまいます。照明部さんが色々調べることも1時間弱。ようやく撮影数日

前に通過した台風の影響で漏電していることが判明し、原因を切り分けることで何とかスタートしました。

照明の力はすごい!

撮影が始まってからも、不安定な天気で日々予報が変わっていきます。それでも、雨の中での屋内撮影が終わり、屋外撮影に移動すると奇跡的に雨が止むということが何度もあり、一番晴れてほしかった公園のシーンではしっかり晴れてくれました。なかでも、リリー・フランキーさんと原日出子さんが、夜の公園でライトアップされた二本煙突の前で語るシーンでは、お二人のスケジュール上どうしてもその日しか撮影できなかったため、雨でもやらざるを得ないと小雨が降るなか公園に移動したところ、それまで降っていた雨が上がり、撮影終了と同時にまた降り始めるという神がかり的なこともありました。完成した作品は、そんな中撮影したとは思えないほど夏を感じられる映画になっています。

主人公の自宅で、夏祭りに行くため着替えをしているシーンでは、外は土砂降りとは思えないほど、夏の夕方の日差しになっていますし、主人公の翔と親友の大我が食堂でちゃんぽんを食べるシーンでも窓から差し込む光は、夏の日差しですが外では雨がパラパラと降っていました。

また、夜の高校のシーンでも、現実にはそんなところにあるはずのない照明を仕込む意味がよくわからず見ていましたが、完成した映像を見るととても幻想的な光が映し出され感動的でした。今後、映画をご覧になれる方は、このあたりにも注目していただけると、より楽しめるのではないかと思います。

映画に登場する田川の「食」

田川市は「黒いダイヤ」と言われた「石炭」、「白いダイヤ」と言われた「石灰石」の産地として発展してきましたが、昭和30年代のエネルギー革命により石炭産業は衰退し、炭坑閉山とともに、人口も減少の一途を辿っています。

石炭産業に代わる基幹産業の構築に向け、2004年から「黒ダイヤ」、「白ダイヤ」に続く宝石のように色鮮やかな「パプリカ」の栽培に取り組み、「ピュアパプリカ」としてブランド化を図り、地元を中心に徐々に浸透してきているところです。

前述の住民参加のワークショップでも、田川の特産を使ったメニュー開発ではやはりパプリカを使ったアイデアが多く出され、その中でも「パプリカピクルス」はゲスト参加していた脚本家の下田さんからも高評価で、実際の映画の中でも主人公が追い求める「しあわせ」について重

要な意味を持つアイテムとして描かれることになりました。

また、B-1グランプリ上位入賞を果たしたこともある田川市のソウルフード「田川ホルモン鍋」を家庭用にアレンジした「ホルジャが」は、ホルモンとタマネギ、ジャガイモをニンニクの効いた甘辛いたれで煮込み、最後にニラを入れてひと煮立ちさせたもので、ワークショップ参加者から我が家のメニューとして紹介され、その場にいた全員が「絶対おいしい!」と意見が一致し、見事採用。主人公の家族団らの夕食のメニューとして登場しています。

映画づくりをまちづくり(地域活性化)に生かす取り組み

映画の撮影も終わり、制作会社が公開までに編集作業を行っている間、実行委員会とFCではこの映画を活用した地域活性化への取り組みに着手します。

まずは、パプリカ農家、創業90年以上の食酢メーカー、食品加工事業者、食品販売事業者、地域おこし協力隊など地域の関係者の方々に参画していただき、パプリカピクルスの商品化に向けて検討、実践する組織として、映画製作実行委員会の中に「ピクルス部会」を立ち上げました。

ピクルス部会では、コンセプトの決定から試作・試食、賞味期限の設定、容器選定、パッケージデザインなど、あらゆることを議論し、ようやく『たがわ旬菜「パプリカピクルス」』として映画の公開に先駆けて2020年10月から販売を開始しました。(https://vegetagawa.com)

今後は、田川産の別の野菜を使ったピクルスのシリーズ化や、パプリカを使った新商品など次なる商品の開発を行っていくことで、地域の農家さんの所得向上につなげていきたいと考えています。

また、同じく住民参加型ワークショップで提案され、劇中に登場することになった「ホルジャが」については、映画製作時にスタッフとして参加していたフードコーディネーターをお招きし、実行委員会と高校生応援隊でレシピ構築のための試作・試食会を実施。完成したレシピをもとに地域でフリーペーパーを発行している企業とタイアップし、地域の飲食店にレシピに忠実な「オリジナルバージョン」とホルモンとジャガイモを使い甘辛いたれで煮込んだもの>を基本として各店で考案した「アレンジバージョン」のどちらか(またはどちらも)をメニューとして提供していただける店舗をあたったところ、12店舗で提供していただけることになり、その

12店舗の場所とメニューを紹介する「TAGAWAホルジャがMAP」を作成しました。

FCとしては、これから「食」の開発と並行して多くの方にロケ地巡りに来ていただけるよう、撮影場所を紹介する「ロケ地マップ」の作成にも取り掛かりました。

今回の映画は通常の商業映画とは違い、地域の活性化のためなら映像を活用することが可能であるため、ロケ地マップを手にロケ地に行き、現地に設置したQRコードを読み込むとその場所で撮影されたシーンの一部が見られるようにして、より楽しみながらロケ地巡りができるひと工夫を加えています。

こうして「食」をテーマにした映画づくりをきっかけに、ロケ地としてだけでなく、食を加えた新たなロケツーリズムとして地域の魅力を発信していくスタートを切ることができました。

終わりに

実行委員会、高校生応援隊、ワークショップ参加者、オーディション参加者、エキストラの皆様など延べ500人を超える地域住民の方々と一緒に作り上げた「夏、至るころ」は、完成後の公開前に新型コロナウイルス感染症の流行により、劇場公開の延期を余儀なくされました。それでも、関係者の尽力により、昨年12月4日から全国の映画館で順次公開が始まりました。

映画をご覧になった方も、そうでない方もロケ地マップ片手にロケ地巡りを楽しみながら、劇中に登場した「ホルジャが」と「パプリカピクルス」をご賞味いただき、「夏、至るころ」の世界を存分に味わっていただきたいと願っています。

最後に、現在「パッチギ!」などを手掛けた井筒和幸監督が、田川を含む筑豊地域を舞台にした新作映画の製作を予定しており、田川での撮影も行われる見込みで進められています。こちらも新型コロナウイルスの拡大によりスケジュールが二転三転していますが、どのような作品に仕上がるのか、今からワクワクが止まりません。

海も都会のまち並みもない田舎の新米フィルムコミッションですが、田川にしかないロケーションとどこにも負けない(と思っている)スタッフの熱意で、これからも一生懸命ロケを支援することで、新たな観光資源の発掘と地域の活性化につなげていきたいと思っています。

この記事をご覧になっていただいている皆様も、ぜひ田川に一度足を運んでみてください。新たな発見に出会えるかもしれません。



「TAGAWAホルジャがMAP」と「ロケ地マップ」



劇中のワンシーン



高校のプールでの撮影



ホルジャが



パプリカピクルス



大池公園

九州一輝く町へ「こうげまち」

上毛町は、福岡県の最東端にある人口約 7,600 人の町です。「九州一輝く町へ!」というスローガンを掲げ、魅力的な町づくりを行っています。総面積は 62.4 キロ平方メートル。地形的には、東西を佐井川・山国川に挟まれ、山間部を除いて起伏は少なく、概ねなだらかな田園地帯です。福岡・大分県の県境に位置し山国川を挟んですぐ大分県中津市に隣接していることから、経済・文化・歴史的にも、古くから中津市との関わりが深い地域です。

上毛スマートインターチェンジに隣接する「大池公園」は、

大池を周回するおよそ 1,500 メートルの遊歩道とログハウス、アスレチック広場が設置されている自然豊かな公園です。平成 28 年度から遊歩道の再整備を行い、利用者が安全で歩きやすい遊歩道ができたことにより、散歩やランニングに訪れる利用者は年々増えています。本年 6 月末に完成した「親水テラス（野外ステージ）」は、約 1,400 平方メートルの広さがあり、新たな水辺空間として、多くの人が集まる憩いの場として利用できます。

上毛町の史跡



穴ヶ葉山古墳 (国指定史跡)

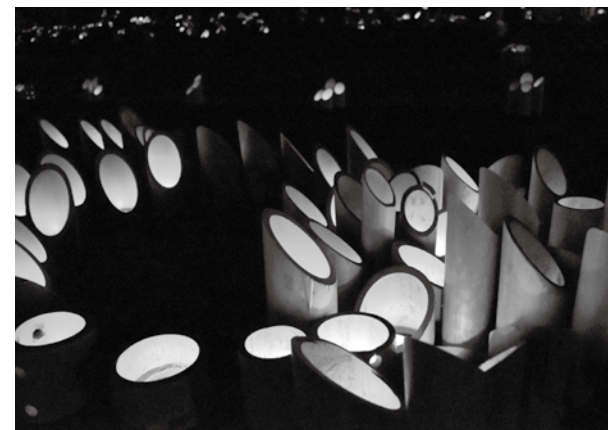
山国川流域屈指の巨大石室墳です。墳丘の直径約 30 メートルの円墳で、周囲には馬蹄形の周溝が巡らされています。内部の石室は巨大な一枚岩により造られ、全長は約 10 メートル。壁面には鳥や木葉、魚などが描かれています。



百留横穴墓群 (町指定史跡)

砂岩の崖面に横穴を掘り込んで造られた古墳時代のお墓です。現在 49 基が確認されており、穴の数が多いことから地元では「百穴」と呼ばれています。内部からは 1,600 点を超える装飾品などが出土しています。

上毛町のイベント



こうげ大池灯籠祭

町の観光拠点である大池公園周辺に灯籠を灯し、幻想的な空間を創り出すことにより町の新たな魅力発信につなげるとともに、地域住民、企業、学校などの協力体制により実施することで、「協働によるまちづくり」の推進を図り、町の掲げる将来像「みんなが輝くまち上毛」の実現を目指すことを目的として毎年開催しております。例年 10 月下旬開催予定。



こうげ大池イルミネーション 煌めきナイトファンタジア

大池公園内にて、約 10 万球のイルミネーションが点灯します。会場内には、ビックなハート型イルミネーションや天使の羽をあしらったイルミネーション、高さ 8 メートルの巨大ツリーなどが登場します。インスタ映えスポットとして人気があります。例年 11 月～ 1 月の期間開催。

おすすめスポット



湯ノ迫温泉大平楽

温泉・大衆演劇・グルメ・グランドゴルフ・ショッピングなど、色々な楽しみ方ができる複合施設です。また、敷地内にある直売所「さわやか市大平」は、地元の生産者が丹精こめて生産した新鮮な野菜を豊富に取り揃えています。その他、みそ、しょうゆ等の加工品も数多く販売しております。周辺には町の玄関口である大池公園や宿泊施設のログハウス(6 人棟・8 人棟)もあり、自然を満喫することもできます。



道の駅しんよしとみ

国道 10 号沿いにある「国指定遺跡・大ノ瀬官衙遺跡」に隣接した、全国でも珍しい史跡一体型の道の駅です。物産館では、新鮮野菜・果物のほか上毛町産レモンを使ったレモンタルトやレモンケーキなども販売しています。隣接する大ノ瀬官衙遺跡では、令和元年度から花公園として四季を通じてより長い期間多くの花を鑑賞できるように工夫しています。中央の芝生広場では障害物もなく思いっきり走り回れます。

PIZZERIA FIERO

道の駅しんよしとみ内にあるナポリピッツァ専門店。イタリアから仕入れる小麦粉、塩、オリーブオイル、チーズなどのこだわりの食材と地元、上毛町産の旬の野菜を使用しています。職人がオーダーを受けてから生地をのばし 400 ～ 500℃の薪窯で一気に焼きあげる本格ナポリピッツァはここでしか味わえない逸品。ほかにもパスタ、パフェ、セットでお得なランチも大好評です。さらに、様々なフレーバーがお楽しみ頂けるフィエロ特製ジェラートもおすすめです。お持ち帰り、テラス席でもお楽しみ頂けます。ぜひ一度ご賞味ください。





田舎と都会のよさが融合した 「ちょうどいいまち」遠賀町

北部九州の大河「遠賀川」の下流に位置する遠賀町は、水と緑に囲まれた自然豊かな町です。遠賀平野の中心に位置し、古くから農耕文化が栄えていました。現在でも農業が盛んで、遠賀川の恵みと豊かな大地に育まれたおいしい農産物がたくさんあります。穏やかな田園風景が広がる一方で、スーパーやドラッグストア、病院なども充実していてとても便利。田舎と都会のよさが融合した「ちょうどいいまち」、それが遠賀町です。



自然も交通も
ちょうどいい！

遠賀町イメージキャラクター
「おんがっぴー」

町のお祭りや県内のイベントに
登場し、まちのPRをしているよ

四季折々の景色が美しいまち

雄大な川や豊かな田園風景など、遠賀町は自然にあふれています。その中でも特に人々の目を楽しませてくれるのは、花。田んぼいっぱいに咲き誇る菜の花やれんげ、黄色い菜の花とのコントラストが美しい桜並木、神秘的な美しさで魅了するハスなど、美しい花にあふれた遠賀町での暮らしは、住んでいる人の心も彩り豊かにしてくれますよ。



春には町内各地で菜の花が咲き誇る



れんげ畑で遊ぶ保育園児の姿も

長い歴史から生まれたお宝も眠るまち



豊前坊古墳群から見つかった経筒



樹齢200～300年のヤマザクラ

遠賀町には古い時代の生活の跡が多く残されていて、県指定文化財の「豊前坊古墳群・経塚」や、遠賀川流域で最古の前方後円墳で、町指定文化財の「島津・丸山古墳」など、多くの文化財が発掘されています。島津・丸山古墳周辺に整備されている歴史自然公園のヤマザクラは県内でも有数の大きさを誇り、令和2年に町の文化財に指定されました。

ふるさとの魅力を詰め込んだ特産品があるまち

遠賀町では特産品の開発に力を注ぎ、遠賀町産の最高級の芳香赤しそと蜂蜜を使用した「赤しそドリンク」や、非遺伝子組換え菜種なしきぶから搾油した「菜種油」を作り、販売しています。この「菜種油」は、遠賀町産100%の菜種を原料とし、化学処理を一切せず、圧搾一番搾りのみを使用したプレミアムオイルで、炒め物やドレッシングで使うと、風味豊かで最高の味わいだと言われます。

他にも特産米「夢れんげ」など、遠賀町の大地の恵みを受けた特産品がたくさんあります。これらの特産品は、遠方の皆さまにもご堪能していただけるよう、ふるさと納税の返礼品として出品しています。「楽天ふるさと納税」「ふるさとチョイス」「さとふる」など、各ふるさと納税サイトから寄付のお申し込みができますので、ぜひご覧ください。



遠賀町産100%の菜種油



赤しそドリンク

楽天
ふるさと納税



ふるさと
チョイス



さとふる



町内事業者が特産品を活用して作った商品や、県内の認定特産品など、魅力あるふるさとの味を多数ご用意しています。

開業挨拶



飛翔鑑定株式会社

大西 克則

このたび令和2年7月7日、七夕の日に開業いたしました、飛翔鑑定株式会社・代表取締役・大西克則でございます。

何故、「飛翔鑑定」と名付けたのかについてですが、当初副業をこの社名で行うつもりでしたので、毎年「十日恵比寿神社」でご祈願しておりました。ところが、本業である不動産鑑定業を開業するに当たり、この会社名の画数を調べますと、なんと52画（時流をつかんで財を生む吉数）であることに気づき、本業の方の社名としました。

思えば、不動産鑑定士になろうと決意してからか開業するまでの間、色々な方々のお導きがございました。まさに奇跡のようなもので、たくさんの方々のご指導ご鞭撻のお陰とこの場をお借りして厚く御礼申し上げます。お名前を挙げていくと、枚挙にいとまがない程たくさんの方々のご縁がございまして、限られた枚数の中では書き切れず、今回のこの紙面では控えさせていただきます。

思うに、開業までの道のりは、「重荷を負うて遠き道を行くが如し」のようなもので、不動産鑑定士2次試験を何回受験したかも忘れるぐらい受験しまして、不動産鑑定士3次試験も何回受験したかも忘れるぐらい受験しまして、やっと不動産鑑定士になれたと思ったら、世の中が変わってしまっていて、商才が無ければ士業といえども生活できない時代に突入しておりました。

これからの人生は「もはや付録のようなもの」でして、成功しようが、失敗しようが、私にとってどうでもいいことでありまして、思い切りやるのみでございます。

最後になりますが、コロナ禍の中、開業パーティーを開いて頂き、たくさんの諸先輩、同世代、後輩の方々に祝福して頂き、大変感謝しております。この場をお借りしまして厚く御礼申し上げます。

皆様のご期待に添えるよう精進して参ります。今後ともよろしくお願いいたします。



会員名簿

2021年4月1日時点
[希望者のみを掲載しています]

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
浅川 博範	くろめ不動産鑑定(株)	830-0017 久留米市日吉町 1-1-902 アーバンパレス久留米センターステージ	0942-32-4337
麻生 敏雄	大和総合補償(株)	810-0001 福岡市中央区天神 4-2-20 天神幸ビル 3F	092-739-0222
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
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	合同会社 池田鑑定事務所	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
伊牟田 徹	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
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	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

会 員 名	勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
大石亜紀子	大石亜紀子不動産鑑定事務所	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 チサンマンション天神Ⅲ704号	092-718-7821
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

会 員 名	勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
香西 勝之	大和不動産鑑定(株)北九州支社	802-0006	北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル7F	093-511-6931
小島 智典	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013	福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
小林健一郎	(株)総研	810-0001	福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470
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

会 員 名	勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
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
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
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
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

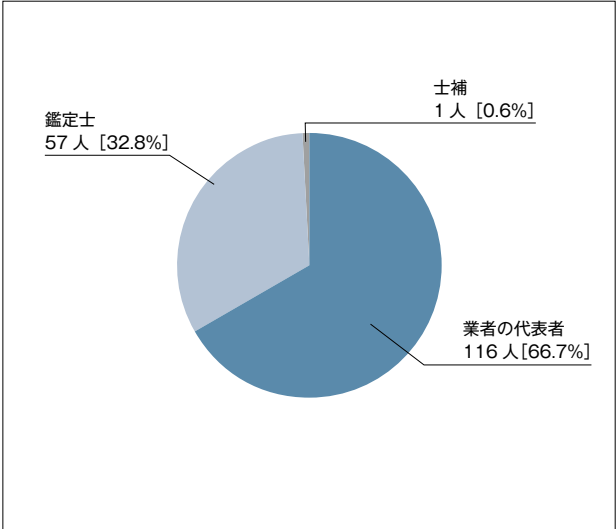
会 員 名	勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
羽田 成利	大和不動産鑑定(株)北九州支社	802-0006	北九州市小倉北区魚町 1-4-21 魚町センタービル 7F	093-511-6931
波多江裕之	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001	福岡市中央区天神 4-2-20 天神幸ビル 3F	092-712-9112
波多野宏和	(株)アプレイザル	806-0028	北九州市八幡西区熊手 3-3-12 丸善ビル 3F	093-632-1854
花田 宏治	合同会社 花田不動産鑑定士事務所	808-0137	北九州市若松区ひびきの南 2-16-15	093-555-9635
早坂 剛雄	新日本総合鑑定(株)	810-0041	福岡市中央区大名 2-10-2 シャンボール大名 B-201	092-741-0855
林田 光博	中央鑑定(株)北九州支社	806-0051	北九州市八幡西区東鳴水 2-4-35	093-632-1662
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

会 員 名	勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤 務 先 TEL
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
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 九勸筑紫通ビル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A 1102	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A 1102	092-739-5512
村上 知子	村上知子不動産鑑定事務所	802-0005 北九州市小倉北区堺町1-2-16 十八銀行第一生命共同ビル2F	093-967-0435
森 幸太郎	(有)北九州不動産鑑定	807-0825 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 壘	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

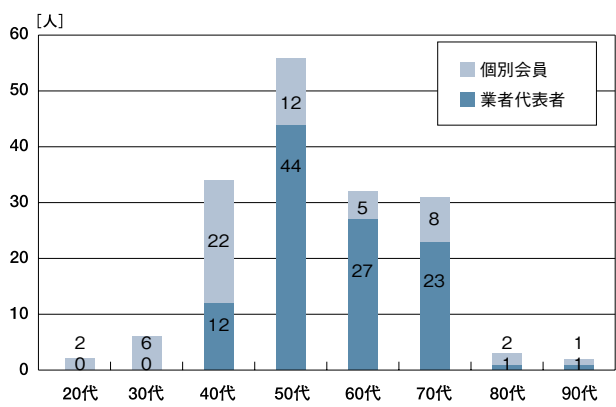
協会の現在

2021年4月1日時点

■会員の内訳



■全資格者の年齢別構成



編集後記

■今、卒業や入学のシーズン。コロナ禍ではあるが、状況に応じたイベント等を行い、ようやく活気が出てきたように感じます。様々なことが変化していく中、広報のあり方も変わっていくのでしょうか、いい方向になるよう微力ながら努力したいと思います。

【井手 江美】

■今回の特集はどちらも心はずむ内容となりました。天神ビッグバンは地価の上昇傾向に大きな影響を与えています。これからどのような天神になるのか楽しみです。また、たがわフィルムコミッションの取り組みは強く心惹かれます。当委員会でも映画観たい!と盛り上がりました。そして最後に、担当理事として無事に最後の発行ができたことをみなさまに心よりお礼申し上げます。

【大楠 由美子】

■コロナから約1年、早く終息してほしいものです!皆様も体調には気をつけてください。

【軽部 拓朗】

■今号は大楠委員会で最後の出版となります。最後にふさわしく濃い内容となっております。是非最後までお読みください。大楠委員長おつかれさまでした。

【小池 孝典】

■今回も『鑑定ふくおか』の発行をうれしく思います。コロナ禍ですが、基本対策をしっかりやりつつ、いろいろな町へ探索に出かけてみるのも良いかもしれません。

【俵谷 史】

■記念写真を撮る機会がありました。久しぶりにマスクを外した写真に愕然としました。私、こんな顔だった?年齢のせいかコロナのせいか...

【中村 光子】

■『鑑定ふくおか』にご協力いただき、ありがとうございます。コロナ禍で経済活動等々が停滞気味ですが、前向きな話題として、福岡市の天神ビッグバンと田川市のたがわフィルムコミッションの活動を掲載いたしました。これからも明るい話題を取り上げていきたいと思いますので、今後とも『鑑定ふくおか』をよろしく願い申し上げます。

【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 / ソラリアステージでの行政相談 (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



「志井川の春」(北九州市)

撮影：石田 美紀子

新日本総合鑑定(株)

北九州市のお花見隠れスポット、それが小倉南区にある志井川沿いの
桜並木です。仕事を終え車で走行中たまたま遭遇し、次の休日まで高ま
る気持ちを抑えながらカメラ装備で訪れました。

志井川を覆いつくすといっても過言ではない桜並木は約1km 続き、
今にも川面に届きそうな枝からこぼれ落ちそうに咲き誇る桜と、川面に
控えめに咲く菜の花の共演を楽しむことができます。

桜並木に沿って歩いていると、その先にモノレールが行き交うのが桜
並木越しに見えたため、しばらくいろんな色の電車を待ち続けて撮影し
ていたところ、鉄女に間違われたという思い出の一枚です。

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか[No.48]
2021年4月発行 【発行所】公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
〒812-0038 福岡市博多区祇園町1-40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+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 48

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