

Number  
50

2022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4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]

所有者不明土地の解消に向けた  
民事基本法制度の見直しについて  
(相続登記の義務化を中心に)

<b>目次</b>		
ごあいさつ	副会長 <b>中嶋 裕二</b>	1
令和4年 福岡県地価公示における <b>地価動向の概要</b>		
■ 地価公示の総括	不動産鑑定士 <b>高田 卓巳</b>	2
■ 最近の地価動向		8
<b>特集</b>		
所有者不明土地の解消に向けた 民事基本法制度の見直しについて (相続登記の義務化を中心に)	<b>福岡県司法書士会 不動産登記研究会</b>	26
<b>わがまちバンザイ</b>	58 飯塚市	32
	59 大牟田市	34
新規入会者の紹介・開業挨拶		36
会員名簿		37
協会の現在／編集後記		43
「不動産鑑定相談所」のご案内		44
PHOTO GALLERY		巻末

**[表紙の写真]** 豊前市 枝川内アジサイランド

豊前市枝川内地区では、住民の方々が平成13年から毎年アジサイを植え、開花時期になると多くのアジサイが集落を彩る。田んぼの広がる集落を歩いていると、曇り空の下、輝くように咲くアジサイが続く。小雨が降ればさらに輝きを増すかもしれないと、しばらくこの場で雨ふりを待つ。そんな時間も季節の移り変わりを肌で感じる楽しいひととき。

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、大分県じゅうの山小屋で勤務しながら自然風景、旅風景の撮影を始め、新聞・カレンダーなどで作品を発表。その後、福岡を拠点にフリーの写真家として活動。九州を中心に主に風景写真を撮影している。

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

ごあいさつ



公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会  
副会長 **中嶋 裕二**

『鑑定ふくおか』50号発行にあたりご挨拶申し上げます。

私は、昨年より石田会長の下、副会長・公的  
土地評価委員長を仰せつかっております。

これまで不動産鑑定士協会の執行部とはほぼ  
無縁であると思ってきましたが、考えてみればこれ  
までこうしてなんとか仕事ができてこられたのも当協  
会のおかげであり、最後に少しは恩返しをしなければ  
ならないと思ひ引き受けさせていただきました。

そして、執行部の一人として理事会や日頃の協  
会活動において感じる事が、理事の皆さんは崇  
高なボランティア精神・自己犠牲の精神をお持ちの  
方ばかりで一生懸命仕事をされておられるというこ  
とです。あまり自分のためにはならないことを、会  
員のために多くの時間と労力を使って頑張ってい  
ただいています。このことにいつも頭が下がる思い  
です。

さて、外に目を向けるとロシアのウクライナへの  
軍事侵攻を発端とする国際情勢の不安定感、そ  
の中で国内では不動産や不動産株に逃避マネー  
が集中し、首都圏の新築マンションの価格はいま  
だに上昇しているようです。遅かれ早かれどの市  
町村も人口の減少は避けられず、福岡市中心部  
の地価でさえ顕著な下落局面に向かうのではし  
ょうが、それがいつなのかを予測することは難しいと  
感じます。

そのような中、不動産鑑定士の仕事は他の資

格者と同様にAIを使うか、もしかするとAIに使わ  
れるか、AIから排除されるかになってしまうかもし  
れません。それに対して私たちが近い将来を予測  
し、危機感を持って早目の準備を行うことは必要  
でしょう。

一方、地価公示や地価調査、固定資産税標  
準宅地評価、相続税標準地評価等の公的評価  
に見られる我々の仕事の特徴は、他の資格者とは  
少し異なり、多人数でコミュニケーションをとりなが  
ら他の意見にも耳を傾け、価格だけではなく仕事  
の進め方についてもある程度柔軟に調整する“協  
調性”が必要なことではないかと思えます。

特に今回私が務めさせていただいております公  
的土地評価委員会の目線で捉えますと、協調性  
に加えて、会員間の“公平性”・“公正性”も重要  
であると考えます。

今後、3年ごとの固定資産税標準宅地評価の  
仕事も始まるわけですが、会員皆様が一人的不  
動産鑑定士であると同時に、上記のような他の資  
格者団体とは少し異なる性格を有する組織の構成  
メンバーであることを再認識いただき、協会活動に  
ご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

最後に、本誌の企画・編集にご尽力いただきま  
した広報委員会の皆様、本誌にご寄稿いただきま  
した執筆者の皆様、また事務局に心より感謝申し  
上げます。

## 令和4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+1.5%から+3.2%に上昇率拡大。8年連続の上昇となり、昨年は新型コロナウイルス感染症(以下、単に新型コロナという。)の影響を受け上昇率縮小となったが、再び上昇率は拡大した。金融緩和の継続で金余りの状況は続き、現在では新型コロナの影響はほとんどなくなり、一部では新型コロナの感染深刻化前より更に過熱している状況がみられている。

## 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+3.3%から+6.1%に上昇率拡大。10年連続の上昇となり、再び上昇率は拡大した。
- 戸建住宅地については、低金利と金融機関の積極的な融資姿勢のほか、住宅ローン減税の減税幅縮小の可能性もあったことから引き続き活況である。市内の地価高騰で総額を抑制するために20坪以下の狭小敷地物件開発が活発化している。また、富裕層が需要者となる稀少性の高い土地についても一段高となっている(関連地点:福岡中央-3、福岡中央-12、福岡南-26、福岡早良-3、福岡早良-28など)。
- 分譲マンション用地については、分譲マンションの供給戸数が抑制的であり、物件竣工が重なって完成在庫数が一時的に増加しても順調に在庫消化が進むマーケット環境を維持している。マンション販売堅調なうえ、金余りで用地が欲しいデベロッパーとマンション用地不足によって、市内では優良立地の入札がいくつも行われているが、いずれも需要の激しい競合が生じており、優良分譲マンション用地の地価上昇は続いている(関連地点:福岡中央-1、福岡中央-2、福岡中央-22、福岡南-1、福岡城南-1、福岡早良-31など)。
- 利便性の高いエリアでは投資用不動産としての賃貸マンション人気は続いており、優良物件の需要の競合は非常に激しい。Jリートは配当利回り水準が制約となってこれ以上利回りを下げる余地がないのに対し、外資系

不動産ファンド、私募リート、事業会社等がさらに低い利回りで物件取得を行っている。したがって、デベロッパーによる賃貸マンション開発の動きも活発であり、その用地に対する需要も極めて旺盛。投資採算性の観点から既に高値となっていた地点でも賃料上昇が市場で受け入れられる立地では、引き続き地価は上昇が続いている(関連地点:福岡中央-5、福岡中央-7、福岡中央-21、福岡早良-1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+0.4%となり、再び上昇に転じた。北九州市全体では人口減少が続くが、小倉北区のみこのところ人口増加傾向にある。市内では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続いている。さらに、小倉北区以外でも小倉通勤圏の地勢が穏やかな戸建住宅エリアに対する需要も底堅く、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、ほとんどが上昇率拡大となっている。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、その候補エリアが選定されているが、斜面地の需要は引き続き低調となっている(関連地点:北九州若松-2、北九州若松-9、北九州八幡東-7など)。
- 久留米市の平均変動率は昨年の+0.4%から+1.0%に上昇率拡大。8年連続の上昇となり、再び上昇率は拡大した。福岡市への通勤圏である久留米市の居住利便性の高いエリアでは引き続き地価上昇を維持している(関連地点:久留米-13、久留米-15、久留米-20など)。一方、三潞町・北野町・田主丸町の旧町の中心部等でも地価は微増傾向が続いているものの力強さを欠き、郊外部では依然として需要は低調である。
- 大牟田市の平均変動率は昨年の▲1.4%から▲1.0%となり、やや下落幅は縮小したものの24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。

## ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- その他地区について、平均変動率を昨年と比較すると、36地区(前年比+31地区)が上昇率拡大あるいは下落率縮小、8地区(前年比▲3地区)が変化なし、3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。
- 須恵町の平均変動率は昨年の+3.5%から+8.6%に上昇率拡大。6年連続の上昇となり、再び上昇率が拡大し県内で最も大きい上昇率となった。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。
- 新宮町の平均変動率は昨年の+4.7%から+7.6%に上昇率拡大。10年連続の上昇となり、再び上昇率が拡大した。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。このところ戸建住宅

## 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+2.4%から+4.1%に上昇率拡大。7年連続の上昇となり、再び上昇率は拡大した。商業地は利用用途によって明暗が分かれている。商業地でもマンション用地の需要競合は激しさを増しているものの、飲食店ビル用地は軟調、さらに、オフィス賃貸市況に先行不透明感が増してきておりオフィス用地の一部も地価上昇にブレーキがかかっている。

## 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+6.6%から+9.4%に上昇率拡大。10年連続の上昇となり、再び上昇率は拡大した。
- これまで博多区・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、オフィス賃貸市場の先行不透明感が増してきており、投資採算性の観点から割高感が生じてきた地点については、地価上昇

の新規分譲は少ないものの、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。

- 大野城市の平均変動率は昨年の+2.7%から+7.3%に上昇率拡大。9年連続の上昇となり、再び上昇率が拡大した。福岡市に隣接する大野城市は福岡市への通勤利便性に優れ、筑紫エリアのなかでも最も人口が増加している。これまで大野城市の地価は顕著な上昇を続けてきたが、福岡市の地価上昇はここにきて一段高となっているため、大野城市の住宅地には福岡市と比較した割安感がまだ残っているエリアが多い。
- 筑紫野市の平均変動率は昨年の+6.5%から+7.2%に上昇率拡大。8年連続の上昇となり、再び上昇率が拡大した。筑紫野市は古くからの市街地は街路条件があまり良くないところも多いが、福岡市への接近性に優れ、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。また、「筑紫」駅周辺では大規模区画整理事業が行われており、街路条件良好な戸建住宅の継続的な供給が行われており、価格も3,000万円台前半から4,000万円台前半であることから安定した需要が続いている。

にブレーキがかかっている(関連地点:福岡博多5-1など)。

- オフィス賃貸市場については、上昇が続いていた空室率も最近では4%台で踏みとどまっている。しかし、新築物件で実力に見合わない高い賃料設定を行っている物件の空室が目立っており、建設が進んでいる大型ビルのリーシングも必ずしも順調とはいえないさそうである。
- オフィス賃貸市場の先行不透明感が増す一方で、オフィス売買市場は引き続き活況が続いており、外資系不動産企業がオフィス等の複数物件を高値で取得している。
- また、オフィス賃貸市場に先行不透明感があっても、オフィス用地取得に前向きな需要者は依然として多く、その需要は割高感が出てきた一等地から周辺部にも向かっている。旧来からのオフィス立地からややはずれ、これまではもっと安い賃料相場であったエリアやマンションが混在するエリアで、坪1万円台半ばの賃料設定が

## 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の+3.9%から+6.2%に上昇率拡大。6年連続の上昇となり、再び上昇率は拡大した。

## 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+9.2%から+14.5%に上昇率拡大。9年連続の上昇となり、再び上昇率は拡大した。

・東区に7地点、博多区に3地点設定されている。いずれも上昇率大幅拡大。物流施設用地需要が一層高まっている。東区アイランドシティで約4万㎡2区画の物流施設用地売却の公募が行われ、令和3年10月、最低分譲単価約36万円に対して、一方の区画を東京建物・東急不動産・西日本新聞・丸紅のグループが坪単価約100万円、もう一方の区画をニトリが坪単価約62万円で落札し、非常に話題となった。

・令和3年6月、西鉄は福岡空港近くの博多区東那珂で大型国際物流拠点「福岡ロジスティクスセンター」（敷地5,575㎡、延床11,558㎡）を設けると発表。低温輸送体制の構築や、入荷荷物を仕分けして顧客別に出荷する機能を備えて九州沖縄と広島以西の中国地方をカバー。空路は福岡空港のほか、北九州空港経由の輸出入を想定。清水建設が30億円を投じて開発のうえ西鉄に賃貸しを行う。令和4年8月竣工予定。

## 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+1.4%に上昇率拡大。4年連続の上昇となり、昨年に続き上昇率拡大。久留米市の平均変動率は昨年の+0.8%から+1.8%に上昇率拡大。5年連続の上昇となり、再び上昇率拡大。大牟田市の平均変動率は昨年の横ばいから+0.6%となり、上昇に転じた。平成3年以降の上昇となる。

・令和2年は新型コロナの影響で、福岡空港の貨物取扱量は前年比でほぼ半減。北九州空港も国内貨物取扱量は前年比で半減となったが、国際貨物取扱量が前年の2倍を超え、全体では貨物取扱量は前年の約1.5倍となり過去最高を記録。新型コロナの影響により旅客便で運べる貨物が減るなか、北九州空港は国際定期貨物便の誘致に注力してきたことが奏功。

・いずれの都市も物流施設用地需要が堅調である。さらに、各市の令和元年の1年間の製造業製造品出荷

額は、北九州市2兆3,221億円、久留米市3,244億円、大牟田市3,023億円、平成26年との比較では、北九州市+9.1%、久留米市0.5%、大牟田市+9.1%となっており、いずれの都市も前年からは微減となっているものの、製造業の好調が続いてきたため設備投資が増えている。さらに、企業は新型コロナで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。

## ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・その他の地区について、平均変動率を昨年と比較すると、6地区全地区（前年比+4地区）が上昇率拡大あるいは下落率縮小となった。

・福岡市に隣接し福岡空港にも近く、物流利便性が極めて高い志免町の地点は引き続き高い変動率となった。

## ⑤その他

・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発する。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と発表した。実際に東区アイランドシティの用地を取得した。今後は、他県でも福岡市同様にニトリの積極的な用地取得が行われると考えられる。

・福岡都市圏だけでなく県内全域の物流利便性に優れたエリアでは、小規模なものも含め、非常に多くの物流施設の開発が計画されており、今後は物流施設の大量供給が行われていくことになり、賃貸マーケットの需給バランスが崩れる懸念もあるが、物流会社やその荷主は、配送効率化や雇用確保、あるいは災害等の緊急時の事業継続性を目的として配送拠点の新設・集約・分散を非常に活発化させているほか、福岡都市圏では顕著な床不足が生じている。こうした状況をふまえると、供給量が増加しても当面は需給バランスの極端な悪化が生じることが考えにくい。

可能と判断できるようなエリアの需要が高まっている（関連地点：福岡博多5-7、福岡博多5-15、福岡博多5-21、福岡中央5-20、福岡中央5-22など）。

・新型コロナで業績好調となった物販店舗は意外に多く、こうした業績好調となっているテナントに選ばれる都心型商業施設一等地に対する需要は依然として底堅く、「天神西通り」周辺では開発用地も投資用不動産も高値取引が続いており、地価は上昇を維持している。

・郊外型商業施設用地については、新型コロナで業績を伸ばしている業種業態の新規出店意欲が強い。また、内部留保が潤沢な企業等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：福岡東5-7、福岡博多5-8、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+0.1%から+0.9%に上昇率拡大。6年連続の上昇となり、再び上昇率は拡大した。新型コロナの影響を受けていた、利用が飲食店ビルに限定される地点等も地価は横ばいとなった（関連地点：北九州小倉北5-1、北九州小倉北5-13など）。旧「コレット井筒屋」跡の「セントシティ」の業績は比較的堅調の模様である。また、オフィスについては魚町3丁目目でオフィスを含む法定再開発が進行しているほか、同じ魚町3丁目目においてミクニが「コクラ・クロサキリビテーション」活用第一号となるオフィスの開発を行うことを発表した。新型コロナにより、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きたほか、北九州市では新築ビルの供給がほとんどなく、新築ビルに対する潜在的需要も蓄積してきていることから、北九州市のオフィスマーケットの活性化も期待できる状況となっているため、オフィス適地の地価は上昇となっている（関連地点：北九州小倉北5-11など）。

・久留米市の平均変動率は昨年の+1.4%から+2.7%に上昇率拡大。8年連続の上昇となり、再び上昇率は拡大した。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、福岡市への通勤圏である久留米市の利便性の高いエリアもやや割高感が出てきたものの地価上昇を維持した（関連地点：久留米5-7、久留米5-8、久留米5-15など）。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、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行われ、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（関連地点：久留米5-6など）。

・大牟田市の平均変動率は昨年の▲1.5%から▲0.8%となり、やや下落幅は縮小したものの27年連続の下落となった。大牟田市中心部では新規のオフィス・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。令和2年度の市内10商店街の空室率は約40%と高水準が続く。

## ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・その他の地区について、平均変動率を昨年と比較すると、31地区（前年比+27地区）が上昇率拡大あるいは下落率縮小、6地区（前年比▲2地区）が変化なし、3地区（前年比▲23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+5.7%から+7.7%に上昇率拡大。8年連続の上昇となり、再び上昇率は拡大した。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おり高値取引もみられる。路線商業地については、十分な自動車交通量と店舗等の連たん性を有しており、新型コロナで業績好調な業種業態のニーズにマッチする立地で地価は上昇している。

・志免町の平均変動率は昨年の+1.9%から+7.3%に上昇率拡大。6年連続の上昇となり、再び上昇率は拡大した。商業地は県道沿いの1地点（志免5-1）のみである。当該地点は規模が小さく商業地として幅広い需要が期待できるわけではないものの、前面道路のバス便が豊富で福岡市中心部への接近性に比較的優れていることからマンション用地のほか、事業所用地等の需要が十分に期待できる状況で、上昇率の拡大が非常に大きくなった。

・粕屋町の平均変動率は昨年の+5.4%から+7.1%に上昇率拡大。8年連続の上昇となり、再び上昇率は拡大した。商業地は路線商業地の1地点（粕屋5-1）のみである。当該地点も規模がやや小さく路線商業地として幅広い需要が期待できるわけではないものの、駅接近性に優れていることからマンション用地のほか、事業所用地等の需要も十分に期待できる状況となっている。

## 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	3.2 (1.5)	474 (407)	64 (100)	99 (129)	637 (636)
福岡市	6.1 (3.3)	193 (193)	1 (2)	0 (1)	194 (196)
北九州市	0.4 (▲0.1)	86 (48)	18 (44)	42 (50)	146 (142)
久留米市	1.0 (0.4)	23 (19)	12 (15)	1 (2)	36 (36)
大牟田市	▲1.0 (▲1.4)	1 (0)	5 (1)	16 (21)	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	4.1 (2.4)	182 (147)	26 (49)	37 (52)	245 (248)
福岡市	9.4 (6.6)	84 (85)	0 (1)	0 (0)	84 (86)
北九州市	0.9 (0.1)	48 (27)	12 (27)	11 (17)	71 (71)
久留米市	2.7 (1.4)	12 (11)	3 (4)	0 (1)	15 (16)
大牟田市	▲0.8 (▲1.5)	0 (0)	1 (0)	7 (8)	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	6.2 (3.9)	36 (32)	2 (4)	0 (2)	38 (38)
福岡市	14.5 (9.2)	10 (10)	0 (0)	0 (0)	10 (10)
北九州市	1.4 (0.8)	15 (13)	0 (2)	0 (0)	15 (15)
久留米市	1.8 (0.8)	2 (1)	0 (1)	0 (0)	2 (2)
大牟田市	0.6 (0.0)	2 (1)	1 (1)	0 (1)	3 (3)

※( )は、前回調査の変動率、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	基準地番号	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	870,000円/㎡	+5.5% (+3.1%)	市内のマンション販売は好調。販売価格の上昇はもはや見込みにくくなっているものの、当該標準地は大濠地区でも高くても欲しいと富裕層が思う一等地であり、販売価格の更なる上値も可能なことから、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96番1外	11,000,000円/㎡	— —	好調であったオフィス賃貸市場に陰りがみられる。さらに、今後はオフィスの大量供給も予定されていることから、オフィス賃料の下落が想定される状況となっており、投資採算性の観点から地価には割高感が生じつつある。
又は 上昇率1位 又は 下落率1位 最小	住宅地 福岡博多-1	福岡市博多区山王 1丁目84番	269,000円/㎡	+17.0% (+10.0%)	優良賃貸マンション用地については、需要の競合が続いており、割安感を残すエリアの地価上昇は続いている。
	商業地 福岡博多5-21	福岡市博多区祇園町 355番1	2,100,000円/㎡	+18.0% (+12.7%)	オフィス賃貸市場の先行不透明感は増してきており、オフィス開発に慎重姿勢を示す需要者も出てきたが、一方で、依然として用地取得に積極的な需要者も多い。当該標準地近くでは七隈線新駅開業が予定されており、発展期待があって割安感が残っていることから地価上昇は続いている。
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	18,100円/㎡	▲4.2% (▲4.5%)	傾斜地勢の住宅地の需要低迷が続いている。
	商業地 豊前5-1	豊前市大字八屋 2583番9	37,400円/㎡	▲4.6% (▲1.0%)	商業地としての競争力低下が顕著となっている。新規オープン店舗に選択されるエリアがある一方で、対象標準地周辺ではスーパーが閉店したことで店舗閉鎖が連鎖している。

### (2) 県庁所在地について

区分	基準地番号	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	同上	870,000円/㎡	+5.5% (+3.1%)	同上
	商業地 福岡中央5-9	同上	11,000,000円/㎡	— —	同上
又は 上昇率1位 又は 下落率1位 最小	住宅地 福岡博多-1	同上	269,000円/㎡	+17.0% (+10.0%)	同上
	商業地 福岡博多5-21	同上	2,100,000円/㎡	+18.0% (+12.7%)	同上

### (3) 県庁所在地以外の政令市について

区分	基準地番号	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	103,000円/㎡	+2.0% (+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	103,000円/㎡	+2.0% —	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/㎡	0.0% (▲2.3%)	新型コロナで空室や賃料収入減のリスクが徐々に和らいできており、周辺では高値取引もみられるようになってる。
又は 上昇率1位 又は 下落率1位 最小	住宅地 北九州小倉南-19	北九州市小倉南区守恒 4丁目325番139	80,000円/㎡	+4.4% (0.0%)	割安感が残っている住宅地の需要が堅調。
	商業地 北九州小倉北5-11	北九州市小倉北区米町 1丁目107番4	505,000円/㎡	+5.0% (0.0%)	オフィスの新規供給がこれまでほとんどなく、新しいオフィスに対する需要が期待できる状況になってきている。

※変動率の下段( )は、前回調査の変動率。

※選定替等により前回調査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 [R4]▲0.3% [R3]▲0.6%

- 住宅地全体の変動率は、昨年よりも下落幅が縮小しています。
- 門司駅前から小倉方面の大里地区における住宅地需要は根強く、条件の良い土地の価格は上昇傾向にあります。一方、交通接近条件に劣る門司港地区や郊外地区の住宅地は下落傾向が続いており、特に街路条件の劣る地域では下落幅が大きくなっています。

【商業地】平均変動率 [R4]0.9% [R3]0.5%

- 商業地全体の変動率は、昨年を僅かに上回る上昇幅となりました。
- 門司駅前の商業中心地区では、繁華性が低下し店舗用地の需要は減少していますが、賃貸マンションなど住宅用地としての需要は堅調です。門司港レトロ地区では、新型コロナ感染拡大の影響による観光客の減少が続いており、収益性が低下しています。

### 若松区

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.6% [R3]▲1.0%

- 区東部では古くから形成された住宅地域が広がっています。商業中心部外縁の桜町、浜町等では一定の需要が認められますが、高塔山麓等の傾斜地域では住環境・利便性が劣っており需要減退に歯止めがかかっていません。区西部では学研都市など住環境・品等に優れた新興の住宅団地が多く開発されていますが、周囲に便利施設も増えて需要は堅調に推移しています。

【商業地】平均変動率 [R4]▲0.5% [R3]▲0.8%

- 区東部では、サンリブ若松店を核店舗に、本町アーケード街が中心部を形成しています。空き店舗が増加しており住宅地への転用が散見されます。区西部では複数の大規模小売店舗が出店しています。特に学研都市では背後人口の増大に伴って幹線道路沿いの商業集積が進んでいます。貸地中心ですが需要は概ね堅調で推移しています。

### 戸畑区

【住宅地】平均変動率 [R4]0.8% [R3]0.1%

- 戸畑区の住宅地では、エンドユーザーのみならず不動産事業者による高値での用地取得もみられ、浅生や沢見地区などの利便性の高い住宅地では、住宅地需要は底堅く、取引価格は上昇基調で推移しています。
- 一方、傾斜地勢に有する西部地区の丸町、大谷地区、高峰等の住宅地での需要は弱く、取引価格も下落傾向が続いており、地価の二極化が鮮明となっています。
- 令和4年の地価公示では、住宅地7地点のうち5地点で上昇し、傾斜地に位置する2地点で下落しています。

【商業地】平均変動率 [R4]0.6% [R3]0.4%

- 区内では商業利用を目的とした取引は少ない状況にあります。
- 商業施設の立地動向等については、夜宮地区にドラッグストアの開業が予定されています。そのほか、JR戸畑駅前の商業施設や鞘ヶ谷地区のショッピングモールでは店舗の入れ替えが見られます。
- また、本年春には、隣接する八幡東区のスペースワールド跡地に大型複商業施設が開業予定であり、その影響が注視される所です。
- 令和4年の地価公示では、商業地6地点のうち4地点で上昇し、アーケード商店街の地点等の2地点が下落しています。

### 小倉北区

【住宅地】平均変動率 [R4]0.7% [R3]0.0%

- 北九州市全般では人口減少や高齢化が続いていますが、小倉北区においては横ばい乃至微増傾向にあり、都心回帰の流れが進んでいます。
- 生活するうえで利便性が高い新興住宅地やマンションに関しては根強い需要があります。直近の取引件数においても伸びており、当該地域においては新型コロナウィルス感染症の影響はさほど認識されておりません。

【商業地】平均変動率 [R4]1.8% [R3]▲0.2%

- 緊急事態宣言及び営業に係る時短要請が解除されたことで、明らかに人出が増えており、都心部を中心に不動産市場への好影響がみられます。

- 小倉駅前の商業施設セントシティが井筒屋退店以降の全館リニューアルにより、7～9階はオフィスフロアとして改装され、食料品、家電、生活雑貨などの中核店舗が出揃ったことで、集客力が増しつつあります。

### 小倉南区

【住宅地】平均変動率 [R4]0.7% [R3]0.0%

- 区内の住宅地需要は、昨年は、新型コロナウイルスの影響により、選好性が弱い地域への需要の弱含みが一時見られましたが、今年度は、需要も回復基調にあり、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引き続き、安定的な需要が認められ、全体的に上昇基調にあります。
- 一方、街路条件、利便性等が劣る外延部などの地域、傾斜地勢地域でマイナス基調にあります。

【商業地】平均変動率 [R4]0.8% [R3]0.3%

- 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」、下曽根地区の「サニーサイドモール小倉」、沼地区の「ドットとあーるgarden小倉」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、新型コロナウィルスの影響により昨年は、一時的に上昇傾向から勢いを失うかたちとなりましたが、店舗リニューアル等を実施したサンリブシティ小倉等を中心に、昨年と比べ地価は回復基調にあります。

### 八幡東区

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.5% [R3]▲0.8%

- 当該区の取引市場では、生活利便性、快適性の優劣などにより相場の2極化傾向が見られます。中心市街地付近の市況は比較的良好に推移しており、また平坦地においてはミニ開発等も活発になっています。一方で、傾斜地勢の住宅地では地価の下落に歯止めがかかっていません。

【商業地】平均変動率 [R4]1.7% [R3]0.8%

- 東田地区や桃園地区では、近年大型商業施設の出店などにより商業地域としての熟成度を高めています。また、平成29年12月に閉園したスペースワールドの跡地につきましては、流通大手による買い物、娯楽、文化、食を融合させた大型商業（複合）施設が2022年春に開業する予定になっており、周辺商業施設と協調して集客の拡大が期待されています。

### 八幡西区

【住宅地】平均変動率 [R4]1.1% [R3]0.7%

- 住宅地価格は概ね堅調に推移しており、上昇幅は昨年比し拡大しました。特に黒崎・折尾中心市街地外縁付近の生活利便性に優る住宅地域や光貞台・藤原等の区画整然とした住宅団地は、人気が高く、地価の上昇基調は継続しているものと判断されます。その他、永犬丸・上津役・春日台などの当区中央部周辺の住宅団地の地価動向も市況から推して底堅く安定傾向にあると思われれます。総じて、取引市場の需給はほぼ均衡状態にあるものと思われれますが、郊外域の住宅地域など地理的条件や街路・環境条件が劣る既存住宅地の需要は、依然として弱含み気味に推移していると推察されます。当区の取引市場は徐々に2極化・個別化しているようです。

【商業地】平均変動率 [R4]0.5% [R3]0.1%

- 当区の商業地の地価は総じては安定基調で推移しているようです。商業集積が進行するイオンタウン黒崎周辺の曲里地区や各種開発事業が進む折尾周辺の地価は、堅調に推移しているものと思料されます。黒崎・折尾周辺付近ではマンション市況が近年、比較的好調であり、地価を下支えしている一面はあると判断されます。その他、スーパー、ドラッグストア、家電などの量販店が立地する幹線道路沿線地域の地価も商況から推して安定傾向にあると思われれます。一方で、飲食店が比較的多く見られるようになったアーケード街などの黒崎駅前の既存商業地域の商況は、コロナ禍の影響もあり一進一退の状況であり、取引市場は膠着気味であると推察されます。こうした地価の多様化傾向は今後も継続するであろうと予測されます。

### 東区

【住宅地】平均変動率 [R4]5.8% [R3]3.7%

- 全ての地点で上昇を示し、また、ほとんどの地点で前年と比較して上昇率が拡大しました。
- 4～7%台の上昇の地点が多くを占めています。都市高速道路の延伸で利便性が高まった地域で高い上昇を示した地点がある一方、地勢や街路条件等の要因から小幅な上昇にとどまった地点もあるなど、二極化の傾向も見られます。

## 最近の地価動向

- ・香椎・千早地区のマンション用地は、適地の希少性もあり10%超の上昇となりました。
- ・箱崎・筥松地区でも、九大跡地の再開発への期待感や賃貸共同住宅等への不動産投資需要に下支えされ、8～12%程度の上昇となりました。

## 【商業地】平均変動率 [R4]11.5% [R3]7.5%

- ・全ての地点で上昇を示し、また、上昇率についても全ての地点において前年よりも拡大しました。
- ・香椎駅や千早駅周辺のマンションや賃貸共同住宅の土地需要が見込める地域では、福岡市の他区と比較して割安感が依然あることや、適地が限られ需要が競合することもあり、上昇率は12%程度となりました。
- ・箱崎・馬出地区では、都心へのアクセスの良さから投資物件への需要は底堅く、また九大跡地再開発への期待感もあり、上昇率は8～12%程度となりました。
- ・路線商業地域(国道3号・同バイパス・国道495号)では、コロナ禍における一時的な停滞からの回復もあり、6～15%程度の上昇となりました。

## 博多区

## 【住宅地】平均変動率 [R4]10.8% [R3]7.8%

- ・住宅地は全地点で上昇し、平均変動率は前年の7.8%から10.8%と、上昇率が拡大しました。
- ・コロナ禍においても、個人の住宅地需要及びマンション開発用地、戸建住宅用地に対する需要は引き続き堅調です。
- ・ホテル、商業施設等に比べ、住宅の賃料は安定していることから、賃貸マンションに対する投資意欲が旺盛で、投資利回りは低下傾向にあります(価格は上昇)。
- ・2022年4月に開業を控える「三井ショッピングパークらぼーと福岡」に近い那珂、竹下エリアの人气が高まっています。2021年はプライトクロス博多(那珂6丁目)183戸、アクタス博多グランミライ(竹下4丁目)169戸など、大規模分譲マンションが発売されましたが、いずれも販売は順調とのことです。

## 【商業地】平均変動率 [R4]11.0% [R3]8.8%

- ・商業地は全地点で上昇し、平均変動率は前年の8.8%から11.0%と、上昇率が拡大しました。
- ・福岡市の再開発促進政策「博多コネクティッド」により、博多駅周辺で複数の再開発計画が進行中であるほか、地下鉄七隈線の延伸(2023年3月開業予定)もあり、博多駅の拠点性がさらに高まることが期待されます。
- ・大規模な金融緩和によるマネーが不動産市場に流入しており、近時ではコロナ後を見据えた投資、開発の動きも見られます。
- ・三鬼商事「オフィスマーケットレポート」によると、2021年10月時点の空室率は博多駅前地区が4.98%、博多駅東・駅南地区が5.27%、祇園・呉服町地区が5.91%で、前年同月と比較すると各エリア1～2.5ポイント前後の上昇となっています。
- ・コロナ禍以前は地価上昇を牽引していたホテルの業績は新型コロナの感染拡大により厳しい状況にあるほか、オフィス賃貸市場も頭打ちとなっていることから、高価格帯の地点については上昇余地が乏しく、<福岡博多5-1>の変動率は10.3%から0.8%へと縮小しました。

## 中央区

## 【住宅地】平均変動率 [R4]7.4% [R3]4.9%

- ・R3の平均変動率(4.9%)はコロナ禍の影響から上昇幅が対前年と比して縮小しましたが、R4は7.4%と上昇率は拡大する結果となりました。
- ・中央区は都心部アクセスに優れた利便性の高い分譲マンションの需要が底堅いほか、賃貸住宅用地や戸建住宅用地の取引も旺盛であり、総じて住宅地価格は上昇傾向にあります。
- ・また中央区都心部で供給されているマンションの分譲価格は総じて高価格帯にありますが、販売状況は概ね好調で、平均坪単価が200万を下回ることはほとんどなく、300万を超える物件も散見されます。

## 【商業地】平均変動率 [R4]9.5% [R3]7.5%

- ・商業地の平均変動率は9.5%となり、昨年(7.5%)よりも上昇幅が拡大しました。
- ・2021年10月に「天神ビッグバン」の第1号案件となる「天神ビジネスセンター」が竣工しました。報道によりますと、賃料は「福岡初の坪3万円台」と周辺相場を2割ほど上回ると指摘されています。
- ・また「大名ガーデンスクエアプロジェクト(旧大名小学校跡地活用事業)・2022年12月竣工予定」、「天神1丁目11番街区開発プロジェクト(福ビル・天神コア等)・2024年12月竣工予定」等、今後も大規模再開発プロジェクトが目白押しとなっています。

- ・なお、「天神ビッグバン」は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ています。

## 南区

## 【住宅地】平均変動率 [R4]5.8% [R3]2.4%

- ・全地点(32地点)で上昇しています。また、コロナ禍直後の影響を受けました令和3年地価公示と比較しますと、全地点で上昇幅が拡大しています。
- ・同区の土地取引件数は、直近1年(R2.12～R3.11)で3,273件であり、前年同期(R1.12～R2.11、3,246件)とほぼ同水準で推移しています。
- ・西鉄沿線の塩原エリア等では、土地20～30坪の比較的小粒の建売分譲が増えています。建物は3階建て総額3,800～4,500万円程度となっています。
- ・駅徒歩圏内の価格中位の戸建住宅地域では、市場供給量が限定的であり、依然として売手市場で推移しています。小規模物件の供給等の影響も受けて、地価は強含みで推移しています。
- ・外環状線南側エリア等の需要者は、一次取得者及び地縁者等が中心となります。区内の住宅地のなかでは地価の上昇率が比較的低位ですが、割安感のある地点では高い上昇率を示している地点も見られます。

## 【商業地】平均変動率 [R4]6.3% [R3]2.6%

- ・全地点(11地点)で上昇しており、住宅地同様、全地点で上昇幅が拡大しています。
- ・西鉄沿線の利便性の高いマンション適地は、コロナ禍においても安定的なキャッシュフローが見込めることから、需要は底堅く推移しています。
- ・郊外商業地域のなかには、スーパーやドラッグストアの建設が散見されるなど、巣ごもり需要等の恩恵を受ける業種・業態を中心に新規出店需要が認められます。しかし、旧来型の近隣商業地域で周辺郊外店舗に客足がシフトしてる地点については、需要は相対的に低位であり、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 [R4]4.8% [R3]1.9%

- ・市街化区域内の住宅地全21地点の全てにおいて、昨年より地価の上昇幅が拡大しました。
- ・姪浜駅周辺の住宅地(「姪の浜」「愛宕」「小戸」「石丸」等)では約6%～約8%の地価上昇が見られます。
- ・筑肥線沿線の住宅地(「今宿東」「西都」「周船寺」「泉」「千里」等)では約5%～約7%の地価上昇が見られます。
- ・西区南部の野方地区周辺(「野方」「西の丘」等)では、約2%～約3%の地価上昇が見られます。
- ・生活利便性が良い、鉄道駅周辺の住宅地では、今まで以上に地価が上昇しています。
- ・建売住宅や更地分譲の供給量が限られているため、住宅需要が郊外へも波及しており、今までそれほど地価が上昇してこなかった住宅地においても、地価の上昇幅が拡大しています。
- ・市街化調整区域の2地点は、昨年の地価下落から横ばいへ、昨年の地価横ばいから地価上昇へと、こちらもプラス方向を示しています。

## 【商業地】平均変動率 [R4]7.7% [R3]4.4%

- ・商業地5地点の全てにおいて、昨年より地価の上昇幅が拡大しました。
- ・商業地背後の住宅地が年々充実し、商業地の収益性にプラスの影響が出ているとともに、分譲マンションや賃貸マンションの建設が見込める商業地においては、マンションデベロッパーが高値で購入しています。
- ・又、収益物件(一棟物の賃貸マンション等)に対する需要も堅調に推移しており、関西や関東方面の購入者も見受けられます。

## 城南区

## 【住宅地】平均変動率 [R4]4.7% [R3]2.1%

- ・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(+2.1%)から上昇幅は拡大し、+4.7%となっています。特に地下鉄やバス等の交通利便性が良好な地域の住宅需要は高く、高値の取引も見られます。都心への接近性等から区内全域において不動産需要は堅調に推移しています。また、新型コロナ感染症以前と同水準又は高い水準の取引も多く見受けられ、地価は上昇傾向で推移しています。

## 最近の地価動向

【商業地】平均変動率 [R4]7.8% [R3]3.0%

・区内の商業地は、地下鉄「別府駅」周辺ほか、郊外の幹線道路沿いが中心で、共同住宅等も混在する集積度の低い地域となっています。商業地は2地点あり、全地点で上昇しており、上昇幅も拡大しています。平均変動率は、前年(+3.0%)から+7.8%となっています。特に地下鉄「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+10.6%となっています。

## 早良区

【住宅地】平均変動率 [R4]5.5% [R3]2.1%

・地下鉄空港線の沿線住宅地では、分譲及び賃貸マンションの素地需要及び戸建用地需要が堅調で、市況は概ねコロナ以前の状態を回復しており、地価は上昇傾向で推移しています。  
・地下鉄七隈線の各駅勢圏での戸建需要も底堅く推移しています。コロナ禍等の影響から、地価の上昇幅は一部では鈍さが見られるものの、住宅地の取引件数は総じて中部エリアから南部エリアの物件は増加傾向となっています。当区においては三大都市圏と同様に画地規模の小さなミニ開発も常態化しつつあります。

【商業地】平均変動率 [R4]8.6% [R3]3.9%

・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しています。また「ブラリバ」全面開業等の前向きな動きもあり、地価は大幅な上昇となりつつあります。  
・地下鉄空港線各駅の徒歩圏内で、利便性等良好な地区(西新・藤崎地区周辺)では、マンション転用が可能な商業地を中心として、土地の需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、地価の動きは以前にも増して二極化が鮮明になりつつあります。

## 大牟田市

【住宅地】平均変動率 [R4]▲1.0% [R3]▲1.4%

・住宅地の地価は、1地点で微増、5地点で横ばい、その他は全地点が微減または下落となったが、下落幅は概ね縮小傾向がみられます。  
・人口減少、高齢化の進行により実需要が依然弱いものの、利便性・快適性優る地区では高値取引も散見しており回復基調にあると思われま。一方、街路条件や地勢等劣る既成住宅地区では未だ下落基調が継続し、二極化が一層進んでいるようです。

【商業地】平均変動率 [R4]▲0.8% [R3]▲1.5%

・商業地の価格は、郊外の近隣商業地を除き、微減または下落傾向が継続しているものの、住宅地同様下落幅は概ね縮小傾向がみられます。  
・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大型店舗内での出店や路線商業地など限定的です。一方、近傍住宅地との価格差が僅かな標準地も見受けられ、特に「本町・橋口町」など旧来の商業地区ではその傾向が顕著に現れているようです。

## 久留米市

【住宅地】平均変動率 [R4]1.0% [R3]0.4%

・住宅地は、コロナ禍であります。ローン減税、低金利等による住宅取得に良好な環境から需要は堅調です。  
・昨年はワクチン接種率の増加、感染者数の大幅な減少から、多くの地点において地価上昇が認められました。  
・利便性の高い駅徒歩圏エリアについては上昇幅の拡大が認められます。  
・豪雨災害(梅満、東合川周辺エリア)等のエリアについては、消費マインドが落ち込み需要の停滞している地点が多い結果となっております。  
・久留米市郊外についても需要の動きが鈍く横ばいの地点が多く認められます。なお、城島町については下落基調が依然続いています。  
・分譲地需要は、コロナ終息後の需要増を目論んだ市場人による素地取得競争が水面下で加熱しています。

【商業地】平均変動率 [R4]2.7% [R3]1.4%

(オフィス)

・商業地については、昨年はコロナ明けの兆し認められた年であり、オフィスの引き合いが増えました。

・岩田屋新館跡にオープンした賃貸オフィス(千歳プラザ)も順調にテナントが埋まっています。  
・明治通り沿いに高額の取引事例が認められます。

(店舗)

・昨年はワクチン接種率の増加、感染者数の大幅な減少が認められたことから、顧客の回帰による地価の上昇が認められました。特に昨年12月のコロナ感染者激減の際には、歓楽街に多くの顧客が見受けられました。  
・コロナ禍で客足が減少しているものの、営業休止金等の支援金等を原資とした新店オープン、店舗改装等資本投資が多く認められました。  
・商業地は全般的に上昇基調にあるものの、一番街等飲食店等の集積度が高いエリアについては、長引くコロナ禍による弊害(不安定な営業や雇用関係等)により低い上昇率となっています。

## 直方市

【住宅地】平均変動率 [R4]0.2% [R3]▲0.4%

・住宅地価格は下落から横ばいに転じたのが3地点、横ばいから上昇に転じたのが1地点で、全体としては前年より回復基調です。  
・大型複合商業施設に近い湯野原地区やその周辺地区の新興住宅地域の地価は堅調で、一部高値取引が見られます。利便性が優れる住宅地域、住環境が良い住宅地域の地価はほぼ横ばいから上昇傾向です。一方、利便性の劣る住宅地域、住環境が劣る住宅地域は安値取引も見られ、地価は下落傾向です。  
・近年の自然災害多発やハザードマップ等災害情報の普及につれ、遠賀川近くは水害で敬遠する人が増えていると言う不動産業者もいました。  
・新型コロナウイルス感染症の影響に今後も注視が必要です。

【商業地】平均変動率 [R4]0.0% [R3]▲0.6%

・商業地価格は下落幅縮小が1地点(アーケード商店街)、横ばいが1地点(路線系近隣商業地)、横ばいから上昇に転じたのが1地点(郊外路線商業地)となっています。全体としては前年より回復基調です。  
・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、衰退傾向で推移しています。一方知古地区、感田地区、頓野地区、下境地区等ではスーパーや郊外型店舗を核に、継続的に新規出店が見られ、新たな商業拠点形成されつつあります。  
・新型コロナウイルス感染症の影響に今後も注視が必要です。

## 飯塚市

【住宅地】平均変動率 [R4]2.7% [R3]0.2%

・平均変動率は令和3年地価公示で24年ぶりに上昇に転じて、令和4年地価公示では上昇率が強まりました。住宅地9地点中、プラスは8地点で、マイナスは1地点に止まります。  
・市中心部のみならず郊外の小規模開発団地でも地価公示より高い分譲価格が見られ、その影響を受けて地価は上昇傾向を強めました。  
・マイホームの需要者層は、車での移動が主であるため、駅距離はあまり気にせず、①子供の通学の便(特に小中一貫校が人気)、②職場に近い、③実家に近い、などを重視して購入エリアを選ぶ傾向にあります。また、市内の戸建分譲が好調な要因として、飯塚市内のファミリー層による購入のみならず、飯塚市周辺市町村から移住してくるファミリー層の存在もあります。  
・一方、辺縁部の農家集落等では住宅団地開発等は見られず、依然として地価は下落傾向にあります。

【商業地】平均変動率 [R4]0.6% [R3]▲1.0%

・平均変動率は久しぶりにプラスに転じました。商業地7地点中、プラス4地点、横ばいまで回復2地点、マイナス持続1地点です。  
・本町商店街などのアーケード街については空き店舗が目立ち、地価下落傾向に歯止めがかかっていません。市中心部の高度利用が可能な商業地域ではマンション用地需要もあり、横ばいから反転傾向にあります。郊外の幹線沿いの商業地域では空き店舗に後継テナントが入居したり、既存店舗の改装も見られ、地価は反転傾向にあります。

## 田川市

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.1% [R3]▲0.2%

・中心市街地周辺やミニ開発された住宅団地では、需要が堅調に推移しています。中心市街地周辺の中小規模住宅分譲地の土

## 最近の地価動向

地取引単価は坪8万円～坪10万円程度、土地の取引総額は500万円～1000万円程度です。一方、居住環境にやや劣る既成住宅地域では安値の取引が見られます。

【商業地】平均変動率 [R4]0.0% [R3]▲1.4%

・後藤寺地区、伊田地区のアーケード街などの旧来の中心商業地域では、店舗の空室率が高水準で推移しており、住宅地域への移行が見られます。一方、幹線道路沿線の商業地域については、一定の繁華性があり、価格は安定的に推移しています。

## 柳川市

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.8% [R3]▲1.1%

・西鉄柳川駅に近い利便性の高い住宅地（柳川ー6）及び柳川市中心部に位置する住宅地（柳川ー1）については、下落から横ばいとなりました。しかしながら、柳川市は人口減少、高齢化の進行、地域経済の動向、加えて新型コロナウイルス感染症の影響等により、柳川市中心部の利便性のよい住宅地を除き、街路条件が劣る住宅地、郊外の住宅地、農家住宅地等の地価はいまだ下落基調にあります。

【商業地】平均変動率 [R4]▲0.9% [R3]▲0.8%

・西鉄柳川駅前の商業地（柳川5ー2）については、令和2年にわずかながら上昇しましたが、令和3年、令和4年は、新型コロナウイルス感染症拡大による国内外の観光客の減少、緊急事態宣言による店舗の営業自粛等の影響を大きく受けており、横ばいとなりました。その他の商業地については、依然として下落基調にあります。

## 八女市

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.6% [R3]▲1.1%

・土地の価格は旧八女市中心及びその外縁部における利便性の良い住宅地の一部では微増、旧八女郡各町は下落しています。その結果、上昇3地点、下落4地点となりましたが、上昇率は拡大、下落率は縮小しております。  
・土地取引件数は、新型コロナウイルス感染症の影響により買い控えがみられた前年同期の反動で増加しており、戸建住宅は利便性が良好な地域を中心に比較的堅調に売れています。

【商業地】平均変動率 [R4]▲1.4% [R3]▲1.8%

・八女市の商業の中心は郊外の幹線道路沿線（ゆめタウン周辺）に移行しつつあり、土地の価格は当該地点のみ横ばいから上昇に転じ、それ以外の2地点は前年とほぼ同程度の下落率となっております。その結果、八女市内の商業地の下落率は僅かながらに縮小となっております。  
・福島地区にて、町家を改修したホテルがオープンしましたが、それ以外の目立った出店の動きはありませんでした。

## 筑後市

【住宅地】平均変動率 [R4]1.8% [R3]1.2%

・令和2年以降、新型コロナの流行が続いていますが、低金利の住宅ローン、住宅ローン減税等もあって、住宅取得に対する大きな影響は見られません。安定した住宅需要を背景に、市内各所で小規模な宅地分譲開発が見られ、住宅地の標準地3地点の公示価格は前年と比較して上昇率がやや拡大しました。

【商業地】平均変動率 [R4]1.5% [R3]0.9%

・新型コロナの流行により、個人が経営する小規模店舗等については、新規出店に対する慎重な姿勢が見られ、空室が長期化しています。一方で、利便性のよい商業地の小規模宅地については、住宅としての利用が見られ、周辺の住宅地の地価の上昇とともに、商業地の標準地2地点の公示価格は前年と比較して上昇率がやや拡大しました。

## 大川市

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.2% [R3]▲1.1%

・3地点の平均変動率でほぼ横ばいに近づいています。中央公園整備事業により住環境が向上している公示地ー1、中古賃の公示地ー3は値頃感を背景に長年の地価下落から今回は横ばいです。  
・子育て世代の移住を促進するため、筑後地域内でもトップクラスの手厚い補助金制度が設けられています。木室、田口小校区は

移住の成果が出ており、相対的ながらも改善傾向が伺えます。

・国際医療福祉大学生向けアパート建築が一段落しています。

【商業地】平均変動率 [R4]▲0.7% [R3]▲1.7%

・公示地5ー2はいちよう通り沿いに選定替えされました。同沿線のゆめタウン大川店周辺は安定した集客が見られます。  
・国道208号沿いの商業地は小規模店舗が多く、高木病院周辺以外は収益性に苦戦する傾向が続いています。  
・中央商店街では空き店舗の多い状態が長年続いていましたが、国際医療福祉大学大川キャンパス開校後は若干の改善傾向が伺え、公示地5ー1は下落幅が縮小しています。

## 行橋市

【住宅地】平均変動率 [R4]0.0% [R3]0.0%

・全5地点のうち2地点で上昇、1地点で下落、2地点で横ばいを示し、平均で横ばいとなりました。  
・市内各所で新規の宅地分譲が活発に行われ売れ行きも比較的堅調なことから地価は一部で上昇傾向が見られます。  
・中古物件の取引も比較的堅調ですが、利便性の良い行橋駅の徒歩可能圏域で新規分譲が行われていることから郊外部に位置する既存の大規模分譲団地は需要が相対的に弱く地価は下落基調にあります。

【商業地】平均変動率 [R4]1.0% [R3]0.0%

・中心市街地において新規の賃貸マンションの建設が活発であり、幹線沿線等の賃貸マンション適地の地価は上昇傾向にあります。  
・夜間の飲食店舗はコロナ禍により客足が戻り切っていない状況にありますが、新規の出店も見られます。  
・大型店舗は国道496号沿線のコスタ行橋の対面にスパイシーモール行橋（コトリ、ケーズデンキ、くら寿司等が出店予定、敷地面積17,800㎡、延床面積7,030㎡、駐車場271台）が2022年夏に開業予定です。

## 豊前市

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.7% [R3]▲0.5%

・豊前市の住宅地の公示地は3地点で、そのうち2地点は昨年と同じ下落率で、残りの1地点は下落率が拡大しました。  
・住宅地の需要動向については、人口減少、少子高齢化等の影響により市全体として弱含みで推移しています。市の中心部については小規模な新興分譲住宅団地の開発もみられ比較的安定してますが、郊外部は減退傾向がやや強くなっています。  
・住宅地の中心価格帯は敷地規模に関係なく、土地総額が概ね500万円から600万円となっております。

【商業地】平均変動率 [R4]▲3.3% [R3]▲1.2%

・豊前市の商業地の公示地は2地点で、全ての地点で下落率が拡大しました。  
・商業地の価格は下落傾向が続き、その下げ幅は拡大傾向にあります。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顧客流出が続いているため、弱含みで推移しています。  
・店舗の出店状況については、県道中津・豊前線沿いの恒富地区で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）が令和2年5月30日に開店したのに続き、（仮称）ドラッグコスモス千束店が令和4年4月11日に開店予定です。一方、令和3年1月31日にマルショク豊前店が閉店しました。  
・郊外の国道沿いの商業地域には郊外型小売店舗の出店が見られますが、旧来からの商業地域では空き店舗が目立つようになっています。

## 中間市

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.2% [R3]▲0.4%

・住宅地需要は、コロナ禍による先行き不透明感によりプレーキがかかりましたが、低金利環境の継続等により利便性及び住環境良好な地域を中心に下げ止まり感が見られます。また、高齢化社会に起因する空家が増えつつあり、傾斜地、街路条件等が劣る地域は需要減退傾向にあります。取引の中心は中古物件で、需要者は中間市及び北九州市等を通勤圏域とするエンドユーザーが中心です。

【商業地】平均変動率 [R4]▲1.7% [R3]▲1.8%

・当市の商業中心である「イオンなかま店」は令和3年9月末閉店し、「トライアル」が出店予定です。県道等幹線道路沿線には、飲

## 最近の地価動向

食店等ロードサイド型店舗が出店し、路線商業地域として熟成度が高まっていますが、新型コロナウイルスの影響により撤退する店舗も見られます。商業地は、北九州市八幡西区、隣接する遠賀郡水巻町等周辺市町に進出した郊外型店舗との競合等により、商業系利用目的の取引は少なく、取引価格は弱含み基調で推移しています。

## 小郡市

【住宅地】平均変動率 [R4]6.4% [R3]3.3%

- 小郡市では市北部の新興大型住宅団地の販売が引き続き好調な状況にあり、新興住宅団地の地価は上昇基調が続いています。
- 既存の住宅地域においても西鉄天神大牟田線沿線で最寄駅への接近性が良好な地域などで、ミニ開発等が活発で、地価は上昇傾向にあります。
- ただし、郊外の利便性が劣る住宅地域や農家住宅地域においては、住宅地としての選好性が弱く、他地域からの人口の流入も少ないことから、地価は横ばい～弱含みで推移しており、住宅地価格は二極化が進んでいます。

【商業地】平均変動率 [R4]2.4% [R3]2.0%

- 七夕通り沿いに大型ショッピングセンターが開業して以降、商業地の中心が七夕通り沿いに移っており、近年の新規出店は当該道路沿いか、国道500号沿いが中心となっています。
- 一方従前の中心商業地である西鉄小郡駅周辺は近隣型の商業地でしたが、商業地の中心が路線商業地に移ったことに加え、事業主の高齢化等もあり衰退化が進んでいます。
- しかし、近年は駅周辺商業地の地価下落が続いた結果、概ね底値水準まで下落して割安感が見られるようになり、もともと西鉄小郡駅が急行停車駅で西鉄福岡(天神)、西鉄久留米駅へのアクセスが良好であったことも相まって、分譲マンションの新規供給等も見られるようになり、地価は上昇に転じています。
- 今後各駅周辺の商業地はその利便性を背景に、住宅色を強めていくと予想されます。

## 筑紫野市

【住宅地】平均変動率 [R4]7.2% [R3]6.5%

- コロナウイルスの影響は見られず、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良好です。中央6丁目の病院跡地で分譲マンションを開発予定であり、土地取得価格は高いです。
- 小規模の宅地分譲開発が増加して、開発利益を含み単価は引き続き高いです。
- 二日市北エリアでは、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は、高値の取引が散見されます。
- 区画整理済みのエリアでは、引き続き高値の取引が散見されます。

【商業地】平均変動率 [R4]7.7% [R3]5.7%

- 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、上昇率が拡大しています。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、西鉄二日市駅背後の商業地では、高値の取引も散見されます。

## 春日市

【住宅地】平均変動率 [R4]6.7% [R3]2.8%

- コロナ禍の長期化の影響もあり、昨年は春日市住宅地の全域について、地価上昇幅の大幅な鈍化傾向が見られましたが、コロナに対する様々な政策、金融緩和政策、税制、福岡市へのベッドタウンとしての性格等の影響もあり、地価に回復傾向が見られます。
- 依然としてコロナ禍の最中ですが、低金利政策や住宅ローン減税等の効果や感染症予防対策(ワクチン接種等)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 [R4]7.0% [R3]2.0%

- 駅徒歩圏のエリアについては、長期化するコロナ禍においても、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、コロナ禍の長期化の影響等から地価の上昇幅の大幅な鈍化傾向が見られた昨年に比べ、地価は回復傾向にあります。
- 郊外路線商業地については、長期化するコロナ禍においても、新規出店やリニューアルオープンも見られ、地価の上昇幅の大幅な鈍化傾向が見られた昨年に比べ、地価は回復傾向にあります。

- 春日フォレストシティ周辺に郊外型の商業施設が集積、週末を中心に賑わいを見せており、令和3年9月に「スターバックス・コーヒー福岡星見ヶ丘店」、令和3年11月に「JINS福岡春日店」がオープンしました。

## 大野城市

【住宅地】平均変動率 [R4]7.3% [R3]2.7%

- コロナ禍にあつて、土地等の供給不足により、市内中心部及び郊外においても土地需要は高い傾向にあります。特に利便性の高い鉄道沿線は需給ひっ迫の状況を呈し、郊外の住宅団地でも、ミニ開発が進行する等、市内全体として地価は上昇しています。転売目的の取引も多く、素地の仕入れ価格の上昇も顕著にみられます。また、マンション素地については、希少性とマンション価格の上昇などから、取引価格の高騰が続いています。特に、利便性の高い市内中心部かつ大野小中学校区内の地価は強含みで推移しています。
- 【商業地】平均変動率 [R4]6.8% [R3]3.3%
- 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傾向にありますが、コロナ禍による影響は見られ、地価の上昇幅もやや上昇しました。郊外の路線商業地では、顕在化された取引が見られませんでした。需要二一ズは高いものと推測されます。

## 宗像市

【住宅地】平均変動率 [R4]1.9% [R3]0.8%

- 利便性や住環境が良好な住宅団地などでは、地価は上昇基調にあつて、不動産業者による仕入れ価格にも時折高水準のものが見受けられます。
- 最終需要者への販売は、中古住宅よりも土地又は新築建売分譲が主流となっており、特に新築物件は、建築資材の高騰もあつて、3千万円を超える水準が中心となってきました。
- 地元不動産業者によれば、人気があるのは「自由ヶ丘」、「日の里」といった大型住宅団地で、子育て世代の参入も多いとのこと。
- 新規開発としては、令和3年10月から分譲開始の日の里団地再生プロジェクト「さとのほhinosato」、開発面積15,774㎡、全64区画が目目されます。

【商業地】平均変動率 [R4]2.7% [R3]1.1%

- 国道3号沿いで「スターバックス」、「JINS」の新規出店が見られ、近隣の「トリアーダ宗像」の再開発も進められています。
- JR東郷駅周辺には、昨年10月にドラッグストアが開業しました。
- 一方で、旧来からの住宅団地周辺に形成された近隣型の商業地域は、変化に乏しく、商況が好転する兆しは見られません。ただし、地価は一部で微増に転じており、背後の住宅地価格が上昇していることから、その影響を受けているものと考えられます。
- 赤間駅前では、県道の拡幅工事の進展によって発展的動向が期待され、地価は上昇傾向にあります。

## 太宰府市

【住宅地】平均変動率 [R4]5.3% [R3]2.0%

- 低金利や住宅税制等を背景に、コロナ禍による住み替え需要等住宅需要が増加傾向にあることから、都府楼南、観世音寺、通古賀、国分の地点は8%超の高い上昇、その他の地点も昨年に比し上昇幅が拡大しました。一方で、市域北東部のエリアは傾斜地が多く、利便性や住環境に劣ることから、需要は少なく、連歌屋、御笠の地点は横ばい、調区内の宰府の地点は微減となりました。

【商業地】平均変動率 [R4]3.9% [R3]0.7%

- 幹線道路沿いにある水城の地点は、昨年やや弱含んだ事業用地需要の回復傾向が鮮明になっており、上昇幅が大きく拡大しました。太宰府天満宮参道にある宰府の地点は、下落から横ばいに転じました。一昨年に比べると観光客数はまだ少ない水準にありますが、徐々に回復傾向にあり、希少性があるエリアであるため、店舗需要は底堅い状態にあります。

## 古賀市

【住宅地】平均変動率 [R4]5.1% [R3]2.0%

- 住宅地の地価は、去年、新型コロナの影響等により様子見の状態が見られましたが、今年は、中心部だけではなく郊外においても、土地需要が概ね改善しており、その結果、地価上昇幅が拡大傾向にあります。

## 最近の地価動向

【商業地】平均変動率 [R4]4.1% [R3]1.6%

・商業地の地価についても、新型コロナ等による保守的な動向等から土地需要は回復しており、したがって、住宅地と同じように地価上昇幅が拡大傾向にあります。周辺市町等の人口増加等の影響を受け、主要道路である国道3号線沿いさらには国道495号線沿い(商業地)では、交通量が増えています。

## 福津市

【住宅地】平均変動率 [R4]5.5% [R3]4.4%

・コロナ禍の影響により、昨年は一時的に地価上昇率が縮小しましたが、本年は調整区域のポイント福津-8(上西郷)を除いて地価上昇率は拡大し、地価上昇傾向は依然として持続しています。特に公示地:福津-1(東福岡)は最寄駅までの立地の良さにより高値の取引が多くみられ、上昇率は大きく拡大しました。福津市は福岡市や北九州市のベッドタウンとしての地位を確立し、高い人口増加率や良好な住環境や自然環境を備えていることから、当面、住宅地需要の大きな減退は考えにくいです。

【商業地】平均変動率 [R4]4.1% [R3]3.7%

・直近一年以内に市内においての商業地の事例はほとんどなく、商業利用が可能な混在地の事例がみられる程度です。また、大規模店舗等の目立った進出は見られませんが、背後人口の増加による店舗地需要は底堅く、背後住宅地の地価上昇に押される形で商業地の地価も上昇傾向にあります。但し、コロナ禍の影響により、飲食店等の出退等については、今後の動向を注視すべきです。

## 宮若市

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.5% [R3]▲0.7%

・住宅地の標準地は2ポイントあり、市役所近くの既存団地内の標準地は、低金利等を背景とした住宅市場においては底値感が見えてきており、地価は横這い傾向にあります。郊外の農家集落地域の標準地は需給が限定的であり、依然下落傾向にあります。

【商業地】平均変動率 [R4]▲0.4% [R3]▲0.4%

・商業地の標準地は1ポイントで、市役所近くの既存商店街であり、郊外部への沿道型店舗の進出及び同店舗等への顧客流出等により、依然、衰退傾向にあり、地価の下落傾向が続いてます。

## 嘉麻市

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.7% [R3]▲1.8%

・住宅地の価格は全般的に下落傾向が続いていますが、住宅地需要の増加により下落幅は縮小傾向にあります。  
・飯塚市と隣接する市域北部エリアや新規分譲の住宅地におきましては、需要回復の動きがより強く、地価が横ばいとなった地域も見られます。

【商業地】平均変動率 [R4]▲0.9% [R3]▲1.9%

・店舗経営者の高齢化及び人口減少や大型店の影響等により小規模物件の空店舗が多く、全般的にみると事業用地需要は低調のままで、全般的に依然として地価の下落傾向が続いていますが、旧稲築町の新市庁舎周辺等では交通量の増加等から地価は下げ止まりとなりました。  
・また県内全般で事業用地需要の回復傾向が見られることから、当市の商業地についても全般的な地価の下落幅は縮小となりました。

## 朝倉市

【住宅地】平均変動率 [R4]3.0% [R3]0.2%

・市内中心部は交通利便性が高く、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4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(25,000～35,000円/m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。

【商業地】平均変動率 [R4]1.5% [R3]▲0.4%

・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ます。このような状況下ではありますが、旧来型の商業地の地価公示標準地は微増傾向となりました。

・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。令和3年4月、朝倉市一木にダイワロイヤルの商業ゾーン「ライフガーデン甘木」(約6,000㎡、350台)が開業しました。出店テナントは、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となっています。また、令和2年4月に、小隈の「ローム甘木」跡地に九州木材市場が原木販売拠点オープン(敷地5万㎡、総投資額6億円)、令和3年4月に、屋永にオーケー食品が新工場オープン(延床9,798㎡、総投資額43億円)しました。今後もレッドウッドグループが甘木自動車学校1.2万坪を12億で取得し、物流施設用地を開発予定です。

## みやま市

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.2% [R3]▲0.4%

・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。当市の人口減少がすすむなか、土地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(瀬高駅・みやま市役所周辺)に近い立地条件の良い土地の価格は比較的堅調であり、価格は微増傾向にあります。一方周辺部(旧高田町の市街化調整区域や旧山川町)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 [R4]▲0.2% [R3]▲1.0%

・当市の人口減少や周辺市における大規模店舗の出店による顧客の減少や、後継ぎが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のですが、「サンリブ瀬高店」の跡地には地元のスーパー「アスタラピスタ下庄店」が開店しており、今後の顧客の動きが期待されています。なお、商業地の地価は下落が続いていますが、やや下げ止まりの傾向にあり、路線商業地域では横這いとなった地点も存しています。

## 糸島市

【住宅地】平均変動率 [R4]3.2% [R3]1.5%

・糸島市の住宅需要は依然として高く、全体的に地価は上昇傾向を示しており、上昇している地点が8地点、横ばいが2地点となっています。上昇している地点では、前年と比較して上昇幅も拡大しています。  
・住宅需要は外延的にエリアを拡大しており、特に志摩師吉や神在東の地点で上昇幅が拡大しています。

【商業地】平均変動率 [R4]4.4% [R3]1.1%

・商業地は、前原中央の地点で上昇幅が拡大、二丈深江の地点は横ばいから微増に転じています。  
・隣接する福岡市西区の「福岡市北原・田尻土地区画整理事業」が進捗中で、糸島市においても商業地需要は高まっているとみられます。

## 那珂川市

【住宅地】平均変動率 [R4]2.9% [R3]0.7%

・JR「博多南」駅周辺(今光、松木、五郎丸、中原等)の住宅地の需要はコロナ禍以降も堅調のため、地価の上昇率は再び拡大傾向にあり、その上昇率についても強い傾向にあります。また、当該需要が郊外部にも波及しており、郊外部の住宅地においても地価の上昇率は拡大傾向にあります。市内中心部と比較すると緩やかな上昇に留まっています。  
・一方、市南部の都市計画区域外の住宅地においてはコロナ禍以前同様、需要は弱く、地価は依然として下落傾向で推移しており、市内の住宅地の地価に二極化の傾向がみられます。  
・結果、地価公示においては都市計画区域外の住宅地が設定されていないため、全7地点において地価の上昇率は拡大しております。なお、市街化調整区域においても高値の取引事例もみられるようになってきたことから、市街化調整区域に設定された「那珂川ー7」についても地価は横這いから上昇へ転じております。

【商業地】

・コロナ禍以降もJR「博多南」駅周辺の賃貸マンション需要が認められる商業地の需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移しています。

## 最近の地価動向

- ・路線商業地においてコロナ禍以降も業績が好調な業態の新規出店がみられ、需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移しています。
- ・地価公示において商業地の地点は設定されておりません。

## 宇美町

【住宅地】平均変動率 [R4]5.2% [R3]1.7%

- ・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。
- ・コロナ禍による先行き不透明感は解消されつつあり、上昇幅は再拡大の傾向にあります。
- ・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。
- ・新規の宅地分譲は周辺糟屋郡部と比較するとやや少ない状況です。

【商業地】平均変動率 [R4]5.0% [R3]1.4%

- ・商業地のポイントは町役場に隣接する1ポイントで、昨年上昇幅が大きく縮小したものの、上昇傾向は継続中です。
- ・上記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ますが、店舗兼共同住宅地としての需要が高く、住居系収益物件のリスクの低さが見直されていることから、上昇幅は再拡大しています。

## 篠栗町

【住宅地】平均変動率 [R4]6.2% [R3]4.3%

- ・福岡市のベッドタウンとして住宅開発が進んでおり、住宅地の地価は上昇傾向にあります。一時期、コロナ禍の影響により不動産需給が停滞していましたが、直近では根強い住宅需要に支えられ、地価の上昇幅は拡大しています。

【商業地】平均変動率 [R4]5.3% [R3]3.4%

- ・篠栗町の店舗立地は県道福岡篠栗線沿いの路線商業地が中心であり、売り物件は少ないものの、駅近などで高値で成約する例がみられます。商業地の地価は上昇しており、上昇幅は拡大傾向で推移しています。

## 志免町

【住宅地】平均変動率 [R4]3.9% [R3]1.3%

- ・住宅地(6地点)の地価変動率は、いずれも上昇となりました。
- ・福岡市のベッドタウンとして人口は増加傾向にあり、交通便利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、住宅地の地価は上昇しています。

【商業地】平均変動率 [R4]7.3% [R3]1.9%

- ・コロナ禍により飲食店をはじめ店舗需要はやや弱い状況ですが、幹線道路沿いを中心に事業所需要は堅調であり、周辺の人口増加もあって、商業地の地価は上昇しています。
- ・亀山工業団地内で大型物流施設が竣工するなど倉庫の需要は旺盛であり、交通アクセスが優位な志免町の工業地の地価は大きく上昇しています。

## 須恵町

【住宅地】平均変動率 [R4]8.6% [R3]3.5%

- ・須恵町には公示地が2ポイントありますが、いずれも昨年より変動率が大幅に上昇しています。昨年はコロナ禍の影響から通年より変動率が縮小していましたが、今年は堅調な土地需要を背景に、分譲住宅団地における高値取引が行われていること等を反映した結果となりました。今後も福岡市や周辺市町との比較における割安感から、当該傾向が継続すると思われます。

【商業地】地価公示地点なし

## 新宮町

【住宅地】平均変動率 [R4]7.6% [R3]4.7%

- ・新型コロナの景気低迷の影響もあるがいずれの地点も、低金利等による旺盛な住宅需要の影響により、前年と比較すると上昇率は再度拡大しています。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、地価の上昇余地は、まだあると思われます。

## 【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も見られましたが、堅調な住宅地の需要増の影響を受け横ばいから、微増傾向に転じ、国道3号沿いの地点も上昇幅が再度拡大しました。新型コロナの影響により飲食店等の撤退も一部に見られますが、出店意欲は依然として高いと考えられます。

## 久山町

【住宅地】平均変動率 [R4]1.2% [R3]0.9%

- ・草場地区で久山町が開発した住宅地区「コ・ビレッジ桜の丘」(総戸数約70戸)は、第1期及び第2期はすでに完売し、最後の第3期も14区画中11区画が成約済みで、極めて順調です。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、宅地が順調に販売されています。
- ・周辺市町と比較して、地価の値頃感等から需要が増加し、平坦地は地価が横ばいしないし上昇に転じています。高台及び傾斜地の住宅地については、坂道があり交通利便性等が劣ることから、地価は概ね横ばい傾向に留まっています。

## 【商業地】

- ・町内の商業地域は限定される事から取引は少なく、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。基準地が存する県道沿いは、流通業務系の建物の立地が進んでいます。

## 粕屋町

【住宅地】平均変動率 [R4]5.1% [R3]4.2%

- ・R4年公示において住宅地の標準地数は昨年と同様の6ポイントです。地価動向は堅調な住宅需要を反映し、上昇傾向にあります。
- ・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ます。本年も依然コロナ禍にあるものの、回復傾向がみられます。
- ・町内においてミニ分譲を中心とした住宅開発は盛んに行われているほか、JR酒殿駅南側において土地区画整理事業が進行しており、駅周辺では宅地造成が行われています。

【商業地】平均変動率 [R4]7.1% [R3]5.4%

- ・R4年公示において商業地の標準地数は1ポイントです。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。本年も依然コロナ禍にあるものの、不動産市場全般の復調傾向を反映し、回復基調にあります。
- ・大規模商業施設であるイオンモール福岡は町内のみならず周辺市町及び福岡市東部も商圏に含めています。そのほか、幹線道路沿いの商業地取引は活発化しています。

## 芦屋町

【住宅地】平均変動率 [R4]0.0% [R3]0.0%

- ・芦屋町の住宅地は、設定された2地点がいずれも横這いを継続しています。ただし、町内でも、利便性等により二極化がみられており、全体としては、いまだ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、町外からの転入に対する訴求力がやや低く、地縁的な選好性が強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、いくつかのミニ開発が散見される状況が続いています。

【商業地】平均変動率 [R4]▲1.2% [R3]▲1.8%

- ・芦屋町の商業地は、設定された1地点の下落が継続していますが、下落幅は縮小しました。町内では、小規模店舗の新規開店が見られることはありますが、顧客吸引力の高い施設の新規開業はありませんでした。町内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。その顧客も、少子高齢化による購買力の低下、隣接市町に所在する郊外型大規模商業施設等への流出がみられ、既存の商店街は衰退傾向が続き閉鎖店舗もみられます。

## 最近の地価動向

## 水巻町

【住宅地】平均変動率 [R4]1.0% [R3]0.2%

・水巻町の住宅地には水巻駅の以北と以南に2地点設定されており、いずれのポイントも町中心部からさほど離れておらず、利便性も比較的良好な住宅地域のため住宅地需要は比較的堅調で、地価は小幅な上昇基調で推移しています。なお、利便性の劣る地域では安値の取引も散見され、横ばいから小幅な下落傾向で推移し、地域間の格差が徐々に拡大しています。

【商業地】平均変動率 [R4]0.4% [R3]▲0.2%

・町内の商業地には水巻駅近くの国道3号沿いに1地点設定されており、前年の小幅な下落から小幅な上昇に転じました。旧来からの商業地は需要は限定的ですが、町南部の吉田南では新規出店も相次ぐなど一定の商業地需要が認められ、全体的には安定的に推移しています。

## 岡垣町

【住宅地】平均変動率 [R4]1.1% [R3]0.0%

・住宅地の地価は、新興の住宅団地では比較的高値の取引もみられますが、旧来からの古い既存住宅団地においては、安値取引も散見されます。ただし、割安感から需要は底堅く、地価はやや上昇傾向で推移しています。  
・郊外の住宅地域は、需要が弱含みである地域もありますが、全体的には底堅く推移しており、価格水準についてもやや上昇傾向で推移しています。

【商業地】平均変動率 [R4]0.4% [R3]0.0%

・路線型商業地の地価は、都心部と比較して割安であることから、若干の需要回復もみられます。郊外の路線商業型店舗の集客は一定数が認められ、路線型商業地の地価はやや上昇傾向で推移しています。  
・JR海老津駅周辺の旧来からの小規模店舗等に対する需要は依然として弱いですが、割安感から同様に底堅く推移しています。

## 遠賀町

【住宅地】平均変動率 [R4]0.6% [R3]▲0.1%

・R4年公示において町内の住宅地の標準地数は2ポイントとなっています。  
・昨年に引き続き依然コロナにあり、景気動向に不透明感がありますが、住宅価格への影響はほとんどみられず、低金利等の効果から、住宅需要は堅調に推移しています。但し、二極化は進行しており、町内の住環境や利便性の優れる地域(松の本地区、今古賀地区等)については、ミニ分譲等の開発もみられ、底堅いものの、郊外部については需要は限定的で、地価の回復は不透明な状態です。

【商業地】平均変動率 [R4]1.0% [R3]0.0%

・R4年公示において町内の商業地の標準地数は1ポイントとなっています。  
・新規の商業開発などは見られないものの、既存店舗(ルミエール遠賀)やJR遠賀川駅舎の建替えが行われ、中心商業地については、今後の回復が期待されています。

## 小竹町

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.9% [R3]▲0.9%

・人口減少傾向及び高齢化傾向が顕著で、住宅地の需要は減退しており、地価は下落傾向、取引件数も低迷しています。特に、近年では相続、又は転勤等で発生する、古家付土地が低廉な価額での供給が顕著であり、地価下落の一要因となっています。  
・H27年10月より、移住促進を目的とした補助金制度等の取組みが行われていますが、成果はあまり表れておらず、住宅地需要は弱含みで推移しています。

【商業地】平均変動率 [R4]▲0.5% [R3]▲0.5%

・町内の商況は衰退傾向にあり、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。  
・当町では、国道200号等、幹線道路沿いを中心として、商業地が形成されているものの、他市町と比較して集積度の高い商業地と言える地域は少なく、その結果、商業地の地価は、低迷しているのが現状です。平成26年の大型スーパーが進出して以降、目立った出店等はありません。直方市、飯塚市等の品揃え豊富で交通利便性に優れる大型店舗に顧客が流出しています。

## 鞍手町

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.4% [R3]▲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概ね横ばい傾向にある。  
・鞍手町郊外の農家住宅的な色彩が強い住宅地の需要は、弱含みで推移している。

【商業地】平均変動率 [R4]1.5% [R3]1.9%

・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。  
・また、くらて病院がR3. 10. 1に移転し、R3. 10. 4より外来診療を開始した。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る。

## 桂川町

【住宅地】平均変動率 [R4]0.3% [R3]▲0.6%

・既存の住宅団地は、年に1〜2区画程度の成約で市場滞留期間が長期化しています。一方、桂川駅南側に新規に供給された森の里ビーンズガーデン桂川(全26区画)は、令和元年に販売を開始し、2年でほぼ完売するなど、好調な売行きとなっています。  
・近年下落傾向で推移してきた住宅地価格は、好調な新規分譲地価格の牽引もあり、横ばい又は微増傾向に転じています。  
・コロナ禍の住宅地価格への影響は認められません。

【商業地】平均変動率 [R4]▲1.0% [R3]▲1.7%

・当町における商業地の中心となる国道200号線沿いでも、長期間空き店舗となっている物件が散見されます。  
・取引件数は極めて少ないものの、国道沿いの商業地で住宅地と同水準の取引が見受けられるなど、商業地価格は前年に引き続き需要の低迷により下落傾向で推移しています。  
・コロナ禍の商業地価格への影響は限定的で大きな影響は認められません。

## 筑前町

【住宅地】平均変動率 [R4]3.8% [R3]1.0%

・住宅地の価格は3地点いずれも上昇しており、上昇幅も昨年より大きくなっています。  
・金融緩和基調が続く中、隣接の筑紫地区からの住宅需要の波及の影響などから、上昇率も拡大傾向で推移しています。  
・特に朝日、二地区、東小田、下高場地区、当所、栗田地区、高田、原地蔵、山隈地区等で目立っています。

【商業地】平均変動率 [R4]2.0% [R3]0.0%

・商業地については国道386号沿いの東小田地区に1地点があり、昨年の横ばいから微増となっています。  
・当該地点は幹線道路沿いの商住混在地のポイントで、商業地としては、隣接市の郊外型大型店等への顧客流出の影響もあり商況は依然として厳しいものがありますが、一方、住宅として上記の様な背後住宅の需要増大の影響を受け、地価も横ばいから微増傾向で推移しています。

## 大刀洗町

【住宅地】平均変動率 [R4]1.0% [R3]0.7%

・住宅地の標準地は2地点ですが、上昇が1地点、横ばいが1地点となっています。  
・町内北部の国道500号沿線及び菊池小学校周辺地域と本郷小学校周辺地域ではミニ開発が多くみられ戸建住宅の住宅地需要は堅調です。  
・町内中部から南部の住宅地の地価は概ね横這い傾向です。

【商業地】平均変動率 [R4]2.1% [R3]0.6%

・商業地の標準地は1地点のみで上昇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、周辺市町の大型商業施設に集客が奪われていることから商業地需要に大きな変化はなく、飲食店等の小規模な店舗需要が見られる程度です。

## 最近の地価動向

## 広川町

【住宅地】平均変動率 [R4]0.0% [R3]0.0%

- ・広川町の人口は微減、世帯数は微増傾向にあります。少子高齢化等から当町の不動産需要は総じて低調ですが、幹線道路やスーパー、小学校等の生活利便施設等との接近性に優れるなど利便性が高い地区（新代地区を中心とする）を主としてミニ分譲等、一定の住宅需要が見られ地価は一部で上昇に転じています。
- ・町内に存する住宅地の公示地（2地点）の内、1地点が本年選定替えとなっています。継続ポイントである大字藤田の公示地については、下落基調で推移していましたが底値感が見られるようになり、昨今は横這い傾向で推移しています。

【商業地】平均変動率 [R4]0.0% [R3]0.0%

- ・広川町における商業地の需要は総じて弱含みとなっております。その中で、広川IC付近は当町の商業地エリアにおいて相対的に繁華性が優れており、近接する国道は町内において比較的交通量が多く、テナント定着率は概ね良好です。一定の需要は認められるものの、当該地域における商業地の取引は非常に少なく、新規出店はほとんど見られないなど地域要因に特段変動はなく、地価は横這い傾向で推移しています。

## 添田町

【住宅地】平均変動率 [R4]▲1.3% [R3]▲1.2%

- ・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、不動産取引の停滞傾向が指摘されます。数少ない取引事例を見ても、不均衡な需給動向を映じた低価取引が確認される等、地価下落傾向に依然として歯止めがかかっていない状況も伺えます。
- ・こうした傾向が町内中心部においても認められることから、郊外や山間部等においては、さらに厳しい状況にあるものと理解されます。

【商業地】

- ・添田町では商業地の標準地は設けられていません。
- ・歯止めがかからない人口減少や他市町に控える大形商業施設等への顧客流出傾向に加え、店舗経営者の高齢化の影響等から、商況は総じて衰退傾向にあります。英彦山等の観光客をターゲットにした商業施設等も、行楽シーズンには一定の賑わいが認められますが、総じて運営の厳しさが指摘されています。
- ・かような状況から商業地需要は乏しく、加えてコロナ禍の長期化に伴う観光需要の減少等が追い打ちをかける形で、地価は下落基調での推移が続いています。

## 川崎町

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.8% [R3]▲0.8%

- ・川崎町内には住宅地のポイントが2ポイントありますが、ともに前年並みの下落率となっています。町内の不動産取引は年間100件程度で安定していますが、町外からの流入は少なく、地価の下落傾向は継続しています。

【商業地】

- ・川崎町内に、商業地のポイントはありません。豊前川崎駅近くの町内住民を対象にした近隣商業地域は、筑豊地区の他の市町同様、閉鎖店舗も多く衰退傾向は継続しています。また、商業地の住宅地化傾向は、現時点では見受けられず、住宅地同様、地価の下落傾向は継続しています。

## 荻田町

【住宅地】平均変動率 [R4]0.4% [R3]0.1%

- ・近年の住宅地需要の高まりに加え、北九州・行橋方面への交通アクセスの利便性等が好感され、一部地域を除いて、地価は近年、概ね横ばい圏内ないし安定基調での推移が続いています。
- ・標準地7地点中、対前年比上昇5地点、横ばい1地点、残り1地点が下落という結果になりましたが、模様眺め・様子見の様相を色濃くしている近年の基調を反映して、上昇幅・下落幅ともに僅少なものに留まっています。
- ・今後も、地価は安定的に推移していくものと予測されます。

【商業地】平均変動率 [R4]▲0.1% [R3]0.0%

- ・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、横ばいから僅かながらも上昇に転じる地域も現れ始める等、安定基調を強めています。
- ・標準地2地点ともに対前年比で下落となっていますが、現下の情勢等からの模様眺め・様子見の様相を色濃く反映した結果と理解されます。
- ・今後も、地価は安定的に推移していくものと予測されます。

## みやこ町

【住宅地】平均変動率 [R4]▲1.4% [R3]▲1.0%

- ・住宅地の公示地は2地点で、需要の低迷から、地価は下落傾向が続いています。
- ・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、県下でもトップクラスです。小学校の統廃合など公共施設の再配置計画も進められています。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、既成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。

【商業地】平均変動率 [R4]▲1.2% [R3]―

- ・令和3年から商業地の公示地が建物連坦度の比較的高い代表性の優れた地点へと変更されています。
- ・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見られるものの、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。

## 吉富町

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.7% [R3]▲0.7%

- ・市場における売物件は、2万円台の物件が若干増えています。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。

【商業地】平均変動率 [R4]▲0.9% [R3]―

- ・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。

## 築上町

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.9% [R3]▲0.9%

- ・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、人口減少等もあり、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、傾斜地勢地域は需要が弱く、それでなくても地縁的選好性が強い地域であることから、市場は弱含みで推移している状況です。

【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商業系利用目的の需要は少なく、地価はマイナス基調で推移しています。駅周辺に存する商業地の募集事例への反応も弱く、今後は、商業地需要は停滞した状況が続くものと予測されます。

# 所有者不明土地の解消に向けた 民事基本法制度の見直しについて

(相続登記の義務化を中心に)

福岡県司法書士会 不動産登記研究会

## 改正の経緯

所有者不明土地とは、不動産登記簿により所有者が直ちに判明せず、また判明してもその所在が不明で連絡が付かない土地とされています。

平成29年の国交省の調査では土地全体の内22パーセントが所有者不明土地であると公表されました。この面積は、九州全体の面積より大きいとの新聞記事は記憶に新しいことと思います。(なお、原因の内訳は、相続登記未了66%、住所変更登記未了34%)

このような状況となった背景には、相続登記の申請は義務ではなく、申請しなくても不利益を被ることは少ないこと、都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に、土地の所有意識が希薄化・土地を利用したいというニーズも低下したことにより、相続が発生しても遺産分割や登記が放置され、遺産分割をしないまま相続が繰り返されることで、土地共有者がねずみ算式に増加したことなどが考えられます。

所有者の所在等が不明な場合には、土地が管理されず放置されることが多く、共有者が多数の場合や一部所在不明の場合、土地の管理・利用のために必要な合意形成にも困難があると考えられます。このため、インフラの整備などの公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引が阻害されるなど、土地の利活用を阻害され、土地が管理不全化し、適正な利用・管理がなされないことで草木の繁茂や害虫の発生など周辺に悪影響を与えています。このような土地が全国的に増加し、対応が喫緊の課題となっています。

このような課題に対して、平成30年6月6日には、所有者不明土地の公共的目的での円滑な利用を実現するための「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特

別措置法」が成立し、同法は令和元年6月1日に全面施行されました。

また、残された課題である所有者不明土地の発生抑制・解消に向けて、土地政策の基本理念等を見直し、適正な土地の利用及び管理を確保する施策の総合的かつ効率的な推進を図るとともに、その前提となる地籍調査を円滑化・迅速化するための措置等を一体的に講ずるため、土地基本法、国土調査法等を改正する「土地基本法等の一部を改正する法律案」が令和2年3月27日に成立し、このうち、改正土地基本法については、同年3月31日に公布・施行されました。

土地基本法は、土地政策の基本的な方向性を示すことを通じて土地政策の総合的な推進を図るものです。一方で、基本法の性質上、大半が訓示規定やプログラム規定で構成され、国民の権利・義務に影響を及ぼす制度は関係省庁所管の個別法により措置され、具体的施策は、改正土地基本法で示された「基本的施策」に沿って、関係省庁・地方自治体の適切な役割分担の下、取り組むことになります。

そのため、関係省庁が一体性を持って人口減少時代に対応した土地政策を講じることができるよう、土地基本法で規定された新たな理念・所有者等の責務や基本的施策で定める内容に基づいた今後の施策を具体的に示す「土地基本方針」を新設し、その策定・更新を通じて、防災・減災の観点からも重要な所有者不明土地対策、管理不全土地対策等の個別施策を着実に展開していくこととしています。

このような流れを受けて、令和元年12月に不動産登記法等見直しの中間試案が公開され、令和3年4月21日、「民法等の一部を改正する法律」(令和3年法律

福岡県司法書士会 不動産登記研究会

当委員会は、司法書士の職能に関する不動産登関連の諸制度並びに法令について、その調査研究を恒常的に行い、司法書士の法律実務家としての資質の向上を図ることを目的として設置された福岡県司法書士会内部の組織です。

第24号)及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」(令和3年法律第25号)が成立し、4月28日公布されました。

「民法等の一部を改正する法律」の内容は、所有者不明土地の発生予防と、既に発生している所有者不明土地の利用の円滑化の両面から、総合的に民事基本法制を見直し土地を手放すための制度(相続土地国庫帰属制度)を創設し、発生予防の観点から土地利用に関連する民法の規律の見直し、さらに、土地利用の円滑化の観点から登記がされるようにするための不動産登記制度の見直しがなされました。

具体的には、発生予防の観点から、相続登記・住所変更登記の申請義務化、相続登記・住所変更登記の手續の簡素化・合理化などが見直され、同じく発生予防の観点から・相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設しています。また、土地利用の円滑化の観点から、所有者不明土地管理制度等の創設、共有者が不明な場合の共有地の利用の円滑化、長期間経過後の遺産分割の見直しなどがなされました。

法律の施行日については、民法等一部改正法:原則として公布(令和3年4月28日)後2年以内の政令で定める日(令和5年4月1日)、相続土地国庫帰属法:公布(令和3年4月28日)後2年以内の政令で定める日(令和5年4月27日)とされています。

なお、相続登記義務化関係の改正については公布後3年以内の政令で定める日(令和6年4月1日)とされ、住所変更登記義務化関係の改正については公布後5年以内の政令で定める日(政令は未制定)されています。

## 相続登記の義務化についての改正

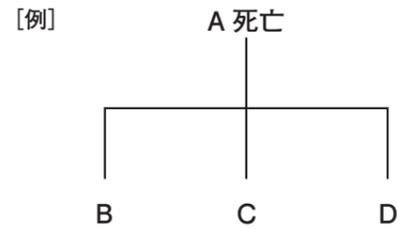
今回の改正の内、私ども司法書士にとって最も影響があり、皆様にも関心の高い、相続登記義務化についての概略を述べたいと思います。

## 基本的義務について

相続(特定財産承継遺言を含む。)や遺贈により不動産を取得した相続人に対し、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をすることが義務付けられました。(新不登法第76条の2第1項)

遺産分割成立時の追加的義務として、遺産分割がされた場合には、實際上、相続人中において権利者の集約が図られることも多いと考えられるため、遺産分割の結果を不動産登記に反映させることができれば、その後の土地の処分に際して便宜であることから、改正法では、遺産分割が成立した場合にはその内容を踏まえた登記申請をすることも義務付けられています。(2段階の義務を課せられています。)(新不登法第76条の2第2項、新不登法第76条の3第4項等)

次頁では、具体的な例をあげて説明します。



### 3年以内に遺産分割が成立しなかったケース

Aの死亡により自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その所有権を取得したことを知った日から3年以内にBCDは、相続人申告登記の申出(後述)(法定相続分での相続登記の申請でも可)を行わなければなりません。なお、Bのみが相続人申告登記の申出をした場合、C及びDは、登記申請義務が履行したものとみなされる者の範囲としては該当しません。

その後に遺産分割が成立(不動産はBが取得することで合意)した場合、遺産分割成立日から3年以内に、Bがその内容を踏まえた相続登記の申請を行う必要があります。

その後に遺産分割が成立しなければ、それ以上の登記申請は義務付けられません。

相続人Cが相続放棄をした場合、Cは、初めから相続人とならなかったものとみなされるので、他の相続人BDは、当該相続放棄を知った日から3年以内に相続放棄後の割合による相続登記の申請義務を負うことになり、その後遺産分割が成立した場合は、遺産分割成立の日から3年以内に登記申請をする義務を負うことになります。

### 3年以内に遺産分割(不動産はBが取得することで合意)が成立したケース

Bは、自己のために相続があったことを知り、かつ、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に遺産分割の内容を踏まえた相続登記の申請が可能であれば、これを行えば足ります。

遺産分割協議書の作成や印鑑証明書等の書類の準備が間に合わないで遺産分割に基づく相続登記の申請が難しい場合等においては、Bは、3年以内に相続人申告登記の申出(法定相続分での相続登記の申請でも可)を行った上で、遺産分割成立日(死亡日ではない)から3年以内に、その内容を踏まえた相続登記の申請を行います。

### 遺言書があったケース

遺言(特定財産承継遺言又は遺贈)によって不動産の所有権を取得した相続人が取得を知った日から3年以内に遺言の内容を踏まえた登記の申請(相続人申告登記の申告でも可)を行います。

### 施行日(令和6年4月1日)前に相続が発生していたケース

施行日前に相続が発生していた場合も登記の申請義務は課されます。なお、申請義務の履行期間については、施行前からスタートしないように配慮し、具体的には、施行日と自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日のいずれか遅い日から法定の期間(3年間)がスタートします。

※代位者その他の者の申請又は嘱託により、当該各規定による上記相続登記等がされた場合及び保存行為として法定相続分による登記をされた場合は、登記申請義務は適用されません。(第76条の2第3項)

※数次相続により、その相続関係が複雑になっている場合等は、自己のために相続の開始があったことや相続により所有権を取得したことを知ったとはいえないと想定されています。

### 相続登記等の申請義務違反の効果 (新不登法第164条第1項)

相続登記申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのに怠ったときは、10万円以下の過料に処するとされています。

※登記官から裁判所に対する過料に処せられるべきもの者についての過料通知は、登記官が登記申請義務に違反した者があることを職務上知った場合において、相当な期間を定めて、登記申請をすべき義務がある者に対し、その期間内に登記申請をすべき旨を催告したにもかかわらず、正当な理由がないのにその期間内に登記申請されなかったときに限って発するという運用が考えられています。

「正当な理由がない」の具体的な類型を通達等において明確化するとともに、過料を科する際の具体的な手続についても、事前に義務の履行を催告することとするなど、公平性を確保する観点から、省令等に明確に規定する予定(履行期間経過後でも催告に応じて登記申請がされれば裁判所に過料通知はしないこととする)です。

正当事由があると考えられるケースとしては、数次相続が発生して相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要するケース、遺言の有効性や遺産の範囲等が争われているケース、申請義務を負う相続人自身に重病等の事情があるケースなどが想定されています。

### 相続人申告登記について

相続人申告登記(新不登法第76条の3)は、相続登記義務の簡易な履行方法で、申出を受けて登記官が職権で登記する報告的な登記です。

相続人または相続人に対する遺贈により所有権を取得した者の一人から申請することもでき、申出人が当該登記名義人の法定相続人であることを証する情報を提供して申し出ることにより済みます。(単に申出人が法定相続人の一人であることがわかる限度での戸籍謄抄本で足りる。)

持分は登記されませんが、相続人申告登記によって、所有権の移転の登記を申請する義務を履行したものとみ

なされます。

なお、相続人申告登記をした場合であっても、相続人申告登記の申出をした者が、遺産分割により所有権を取得したときは、当該遺産分割が相続人申告登記の前後いずれの時点でされたかにかかわらず、当該遺産分割の日から3年以内に、当該遺産分割の結果を踏まえた所有権の移転の登記を申請する義務があります。

また、共同相続人のうちの一人から相続人申告登記の申出がされた場合には、他の相続人についても登記申請義務が履行したものとみなされる者の範囲としては該当しないため、基本的には個人単位で申出することが想定されています。

### 所有権登記名義人の氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請の義務付け

所有権の登記名義人が住所等を変更しても、住所等の変更登記がされないことも所有者不明土地発生の一因として考えられることから、所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所について変更があったときは、当該所有権の登記名義人は、その変更があった日から2年以内に、氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記を申請することが義務付けられました。(新不登法第76条の5)

正当な事由がないのに申請を怠った場合には、5万円以下の過料に処すとされています。また、施行日以前に発生した名変事由にも遡及適用があり(附則5条7項)、この場合、変更のあった日又は施行日のいずれか遅い日から2年以内に登記申請義務発生することになります。

なお、過料の運用については、相続登記等の申請義務と同様に、登記官から裁判所に対する過料通知についての手続を法務省令で明確に規律するとともに、「正当な理由がない場合」の具体的な類型を通達等において明確化するなど、適切な実務運用がされるよう十分な配慮を行うとされています。

さらに、申請義務の実効性を確保するための環境整備策として、手続の簡素化・合理化を図る観点から、登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき、職権的に変更登記をする新たな方策も導入されることになり

ました。(新不登法第76条の6)

登記官は、所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所について変更があったと認めるべき場合として法務省令で定める場合には、法務省令で定めるところにより、職権で、氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記をすることができます。ただし、当該所有権の登記名義人が自然人であるときは、その申出があるときに限ります。

法務局に所有権の登記名義人が、あらかじめ、その氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の提供を届出ることにより、検索用情報等を検索キーとして、法務局側で定期的に住基ネットに照会をして、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得することにより、住所等の変更の有無を確認します。住所等の変更があったときは、法務局側から所有権の登記名義人に対し、住所等の変更登記をすることについて確認を行い、その了解(「申出」と扱う)を得たときに、登記官が職権的に変更の登記をすることになり、登記申請義務は履行済みとなります。

なお、住居表示実施や区制施行等、当事者の行為に基づかない場合については、登記申請義務はなく、ま

た、登記上の住所の過ちを訂正する更正登記については、本規律の直接の対象として想定されるものではありません。

所有権の登記名義人が外国人または外国居住者である場合については、住基ネット等との連携によっても住所等の変更情報を取得することができないため、所有権の登記名義人が国内に住所を有しないときは、その国内における連絡先を登記事項とすることとなりました。(具体的には、国内における連絡先となった者の氏名・住所等を登記します)

国内連絡先となる者については、自然人でも法人でもよく、この制度が定着するまでの間は、連絡先がない旨の登記も許容する予定です。

#### その他の不動産登記法に係る改正

その他、所有者不明土地の発生予防と利用の円滑化を図り、また不動産登記の公示機能を高める観点から、以下のような手続きの簡略化等の不動産登記法にかかる改正がされています。

#### 登記手続の簡略化(新不登法第63条第3項)

相続人に対する遺贈による所有権の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができるようになります。(不動産登記法第60条の例外)法定相続分での相続登記がされている場合において、登記権利者が単独で更正の登記を申請できるものとし、不動産登記実務の運用により対応する予定です。

#### 買戻しの特約に関する登記の抹消手続きの簡略化(新不登法第69条の2)

買戻しの特約に関する登記がされている場合において、契約の日から10年を経過したときは、不動産登記法第60条の規定にかかわらず、登記権利者は、単独で当該登記の抹消を申請することができるようになります。

#### 解散した法人の担保権に関する登記の抹消手続の簡略化(新不登法第70条の2)

法人が解散し、相当の調査が行われたと認められるものとして法務省令で定める方法により調査を行ってもなおその法人の清算人の所在が判明しないため、その法人と共同して先取特権、質権又は抵当権に関する登記の抹消を申請することができない場合において、被担保債権の弁済期から30年を経過し、かつ、その法人の解散の日から30年を経過したとき、登記権者が単独で当該登記を抹消申請することができるようになります。

#### 所有不動産記録証明書制度の創設(新不登法第119条の2)

相続登記の申請の義務化に伴い、相続人において被相続人名義の不動産を把握しやすくすることで、相続登記の申請に当たっての当事者の手続的負担を軽減するとともに登記漏れを防止する観点から、登記官において、特定の被相続人が所有権の登記名義人(法人も含まれます。)として記録されている不動産を一覧的にリスト化し、証明する制度が新設されました。なお、プライバシー等に配慮して請求できる者を、本人及び相続人その他の一般承継人に限定することとしています。

#### 死亡情報についての符号の表示(新不登法第76条の4)

所有権の登記名義人の相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策の一つとして、登記官が他の公的機関(住基ネットなど)から取得した死亡情報に基づいて不動産登記に死亡の事実を符号によって表示する制度を新設することになりました。登記を見ればその不動産の所有権の登記名義人の死亡の事実を確認することが可能となります。

不動産登記法の改正については政省令や通達など実務運用に委ねられる部分も多く、現時点では、もちろん公表されていないため、今後、内容が変更されるおそれがあることをご了承ください。

# 人が輝き まちが飛躍する 住みたいまち 住みつづけたいまち ～共に創り 未来につなぐ 幸せ実感都市 いいづか～



旧伊藤伝右衛門邸(国指定重要文化財・国指定名勝)／炭鉱王「伊藤伝右衛門」の旧宅。歌人「柳原白蓮」が10年過ごしたことも有名。一般公開中

平成18年3月26日に1市4町(飯塚市、穂波町、筑穂町、庄内町、穎田町)が合併し、新しく「飯塚市」が誕生しました。面積213.96km<sup>2</sup>、人口126,364人(令和2年国勢調査)で福岡県のほぼ中心に位置しています。主要幹線道としては、一般国道200号、201号、211号があり、福岡都市圏、北九州都市圏、筑後地区から車で60分圏内です。

JRは篠栗線、筑豊本線、後藤寺線が走っており、新飯塚駅から博多駅まで約40分、小倉駅まで約60分という利便性で、福岡都市圏、北九州都市圏への通勤、通学圏内になっています。

本市は、南北に流れる遠賀川に沿って平野が広がり、東は関の山、西は三郡山地等に囲まれ、良好な自然が残されています。

かつては、長崎街道の宿場町(飯塚宿、内野宿)として栄え、多くの人、物、情報がいきかう流通拠点として、また、日本経済の成長を支えた筑豊炭田の中心都市として、重要な役割を担ってきました。

長崎街道「シュガーロード」と炭都。砂糖の伝来と労働者に受け入れられ発展したお菓子文化により、全国的に有名な「千鳥饅頭」「ひよこ饅頭」「なんばん往来」などの銘菓が生まれたまちでもあり、令和2年度には「砂糖文化を広めた長崎街道～シュガーロード～」が日本遺産に認定されています。

本市には、近畿大学産業工学部、近畿大学九州短期大学、九州工業大学情報工学部の3つの大学が立地しています。3つの大学には約4,200人の学生と約450人の教職員がおり、学園都市を形成し、高度な研究開発や将来を担う人材の育成が行われています。また、理工系の大学の集積に加え、産業支援機関等が立地するポテンシャルを有しており、ベンチャー企業の育成や「産・学・官」の連携によるまちづくりを推進しています。

また、未来を担い、グローバル社会で活躍する人材を育成するため、小中一貫の9年間の連続した学びを進めるとともに、2016(平成28)年には米国サニーベール市と姉妹都市協定を締結し、市内中学生を中心とした国際交流を行っています。

「住みたいまち 住みつづけたいまち」として選ばれるよう、魅力あるまちづくりを進めています。



「なんばん往来」



「千鳥饅頭」



「ひよこ饅頭」

## 観光スポット



嘉穂劇場(当面の間、休館中)

江戸の伝統を引き継ぐ芝居小屋中心市街地、穂波川と嘉麻川と合流するあたり、飯塚橋を通り過ぎた川土手から緑の大屋根が顔を覗かせます。かつて炭鉱景気に沸いた頃、芝居見物の客が列をなしたという筑豊で唯一残る劇場です。

令和3年、民間から飯塚市に譲渡され、再開に向け調整のため、当面の間、休館しています。



長崎街道内野宿

長崎街道は江戸時代、小倉一長崎間57里(約228km)を25か所の宿場で結んでいました。内野宿は、慶長17年(1612年)に建設され、街道と街なみがまだ残っています。本陣跡には大銀杏(樹齢400年以上)があり、11月から12月にかけて鮮やかに色づきます。



筑豊緑地公園

### いいづかスポーツ・リゾート ザ・リトリート

筑豊緑地公園は、屋内プール、サッカー場(多目的広場)、テニスコート、芝生広場等がある総合公園です。休日には多くの親子づれが訪れます。毎年5月の飯塚国際車いすテニス大会 Japan Open では、メイン会場になります。

ザ・リトリートは、自然の中で身体を動かしながら、心も体も健やかにリフレッシュできるスポーツ&ウェルネスのリトリート施設です。

自然を身近に感じつつ、美味しい料理やキャンプファイヤー、テニスなどのアクティビティが楽しめます。

### 飯塚オート(改修工事中、5月～本場開催)

昭和32年に開設し、これまでに収益金のうち約587億円を市の財源に繰出し、財政に貢献してきました。全国に5場あるオートレース場の1つである「飯塚オート」では迫力あるレースが間近で楽しめます。また、大型モニター、エキサイティングシート、カップルシートなどの設備も充実しており、食堂の「ホルモン煮込み」は絶品で好評です。



### 飯塚市文化会館

#### (飯塚コスモスコモン)

コンサート、演劇、講演会、シンポジウム、展示会、会議等、用途に応じて幅広く利用できる文化施設です。「飯塚新人音楽コンクール」や「成人式」等にも利用されており、飯塚市の公共施設の中心的な役割を担っています。(大規模改修工事に伴い、令和4年6月13日～令和5年5月1日まで全館休館予定)



### 日本遺産シュガーロード

遠い昔、飯塚市には長崎街道を通じて砂糖文化が伝わり、労働者に受け入れられた甘いもの「お菓子」が地域に根付き発展しました。そんな飯塚市は、千鳥饅頭やひよこ饅頭、すくのかめ等有名なお菓子の発祥の地であり、現在でも、市内には多くのスイーツ店が立ち並んでいます。砂糖文化を伝えた長崎街道はシュガーロードと呼ばれ、2020年に日本遺産に認定されました。

## イベント情報

4月	端午の節句展(旧伊藤伝右衛門邸 他)	
5月	旧伊藤伝右衛門邸 端午の節句展	
	飯塚国際車いすテニス大会 Japan Open	
	女流王位戦(将棋)	
	サンビレッジ茜こどもまつり	
	三郡山山開き	
6月	飯塚新人音楽コンクール	
7月	飯塚山笠	
8月	飯塚納涼花火大会	「飯塚納涼花火大会」
10月	筑前の國いつか街道まつり	
10～11月	サンビレッジ茜 秋の収穫祭	
	秋の企画展(旧伊藤伝右衛門邸他)	「筑前の國いつか街道まつり」
11月	産業まつり(筑穂・庄内・穎田)	
	麻生大浦荘特別公開	
2～3月	いいづか雛のまつり(市内全域)	
3月	大将陣桜まつり	



有明海

## 人が育ち、人でにぎわい、人を大切にするまち 大牟田市

大正6年に市制を施行し、平成29年には市制施行100周年を迎えた大牟田市。福岡県の南部、九州のほぼ中心に位置し、東はなだらかな山々が連なり、西は有明海に面している温暖な気候のまちです。西鉄、JR、新幹線、有明海沿岸道路、高速道路といった公共交通も充実しており、その立地と交通アクセスの良さから、福岡市や熊本市など九州一円どこへ行くにも便利です。

石炭産業とともに栄え発展してきた本市は、炭鉱閉山という厳しい経験を活かしながら、新たなまちづくりを進めてきました。平成27年7月、宮原坑、三池炭鉱専用鉄道敷跡、三池港が「明治日本の産業革命遺産」として世界文化遺産に登録されました。本市にはその他にも、日本の近代化の足跡を感じることができる近代化産業遺産が数多く残っています。また、海と山に囲まれた豊かな自然の中に大型遊具で一日中遊べる公園や買い物に便利な大

型商業施設、多くの市民が集う地域の拠点である公民館もあり、子どもから大人まで、さまざまな世代に適した環境が充実しています。

令和3年10月には、開園80周年を迎えた大牟田市動物園の中に「ともだちや絵本美術館」が誕生。市民の憩いの場となる新たなスポットとなっています。そして令和4年から、これまで長きにわたり利用されてきた市民体育館を新たに整備していきます。スポーツ振興、防災機能の充実、体育館周辺の公園の活性化を柱に、市民のスポーツ活動や健康施設の拠点として、アリーナやトレーニングルームをはじめ多様なスポーツに対応した施設などを整備していく予定です。

今後も、豊かな自然や歴史に育まれた地域資源を次世代に継承するとともに、それらを最大限に活かしたまちづくりに取り組んでいきます。



### 大牟田市公式キャラクター「ジャー坊」

ギリギリ人間に見える姿に変化(へんげ)した大蛇の化身。炭鉱のまちの人々からもらったつるはしとヘルメットがお気に入り。まちの守り神なのだと言い張るが、その真相は定かではない。

市制施行100周年を記念して誕生。本市出身で、株式会社レベルファイブの社長・日野晃博さん、キャラクターデザイナーの長野拓造さんが制作を行いました。

## 開園80周年を迎えた大牟田市動物園



大牟田市動物園のモルモット

大牟田市のほぼ中央に位置し、市民の憩いの場として親しまれている大牟田市動物園。

動物の心身の健康管理など飼育上必要な行動を動物たちに協力してもらいながら行う「ハズバンドリートレーニング」は、ライオンやトラ、マンドрил、エミューなど多くの動物において無麻酔採血を国内で初めて成功させるなどの成果が全国から注目されています。また、動物たちが心身ともによりよく生活できるよう環境を豊かにするための工夫(環境エンリッチメント)を行うなど、「動物福祉を伝える動物園」として、さまざまな取り組みを行っています。

## 動物園内に誕生した、大牟田市の新たなスポット

令和3年10月1日、大牟田市動物園内に誕生した「ともだちや絵本美術館」。

“みんなでつくる美術館”をコンセプトに、ゆったりとした空間の中で、たくさんの絵本や絵本の原画を見て楽しむことができます。

館内には、本市出身の絵詞作家・内田麟太郎さんの「おれたち、ともだち!」シリーズをはじめ、たくさんの原画を収蔵しているほか、ソファやテーブルで、絵本を読んだりお話ししたり、自由にくつろげるホールなど家族で楽しめる空間となっています。



絵本美術館のんびりホール



絵本美術館 外観

## 大牟田市内の“ホット”なスポットを紹介!



hara harmony coffeeの店内

本市の魅力をもっと発信する「おおむたPR隊」を発足。PR隊の中に、より積極的に活動するワーキンググループ「大牟田ホットスポット情報部」を置き、情報部の人たちが選んだ魅力的なスポットを素敵な写真とともにSNSのInstagramで発信しています。写真は、大牟田駅西口広場前の新たなにぎわい創りのためにできたカフェ



写真映えるフルーツサンド

「hara harmony coffee」です。かつて大牟田市内を走っていた市内電車を改造したもので、人気のスポットとなっています。

ともだちや絵本美術館  
ホームページ



大牟田市動物園  
ホームページ



大牟田ホットスポット  
情報部 Instagram



## 新規入会者の紹介



不動産鑑定士 **熊丸 拓**

大和不動産鑑定(株)九州支社

大和不動産鑑定株式会社九州支社 鑑定部の熊丸です。2021年10月より東京から赴任し、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。

私は福岡県京都郡苅田町の出身で、小倉高校を卒業後、十数年間東京で暮らしてまいりました。

前職は三幸エステートという賃貸オフィスの仲介会社にて営業職に従事しており、そこで色々な立場の人たちが複雑に関係し合いながら街が動いていくという不動産のダイナミックな一面に触れ、次第に不動産業界に魅了されていきました。また、この営業職時代に東京で独立している鑑定士の方と出会い、新たな不動産との関わり合い方を知ることができました。そこから一念発起して三幸エステートを退職して勉強に専念し、2018年より大和不動産鑑定に入社、今に至ります。

私はここ福岡が地元とはいえ、東京での生活が長かったことからあまり土地勘がありません。しかしながら、今の仕事を通して色々な地域の色々な不動産に触れ、それぞれの地域の特性や不動産の変動を不動産鑑定という立場から見つめていき、知見を広げていければと思っています。まだまだ不慣れな点が多いのですが、勉強会等で会った際にはご指導いただければ幸いです。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

## 開業挨拶



株式会社パートナーワン

不動産鑑定士 **長崎 隆良**

令和3年10月に福岡市西区姪浜駅南で、株式会社パートナーワンを開業しました長崎隆良と申します。

大学を卒業しまして、横浜で就職し、不動産営業を行い、その後、福岡市内の不動産鑑定事務所の株式会社総研で約17年間勤務しておりました。

株式会社総研では、不動産鑑定評価業務、不動産仲介業務、相続・不動産投資コンサルティングなどを経験させていただきました。

独立開業しました株式会社パートナーワンでは、不動産鑑定評価業務、不動産仲介業務を軸に、幅広く不動

産に関する業務を行い、一人でも多くの不動産で悩んでいる方の一助になれるよう、仕事に取り組んでいきたいと考えております。

今後とも、皆様のご指導ご鞭撻の程、宜しくお願い申し上げます。

最後になりますが、長い間お世話になりました株式会社総研の皆様には大変感謝しております。この度の独立開業にあたりまして、温かく送り出してください、退社後も会社の納会等にも呼んでいただきまして、ありがとうございます。この場をお借りして、厚く御礼申し上げます。

## 会員名簿

2022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
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
有賀 裕之	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
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
上村 英輔	ハッピーハウス(株)	812-0018 福岡市博多区住吉4-3-2 博多エイトビル2F	092-483-0360
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

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
江本 庸時	江本不動産鑑定事務所	824-0005 行橋市中央2-5-13	0930-26-2227
大石亜紀子	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
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 チサンマンション天神Ⅲ-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	810-0041 福岡市中央区大名1-9-7-202	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	※右記住所にて開業準備中	819-0168 福岡市西区今宿駅前1-21-2-102	092-205-0698
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
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
久保田勇介	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
熊丸 拓	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001 福岡市中央区天神4-2-20 天神幸ビル3F	092-712-9112

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
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
小林健一郎	小林不動産鑑定士事務所	819-0005 福岡市西区内浜2-7-10-201	092-407-9512
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
坂下 庸平	在看ネットワークシステム(株)	807-0872 北九州市八幡西区浅川1-25-1-1003	093-616-0104
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
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	ハッピーハウス(株)	812-0018 福岡市博多区住吉4-3-2 博多エイトビル2F	092-483-0360
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

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
竹下 憲治	(株)アプレイザルジャパン	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	竹山不動産鑑定士事務所	福津市中央2-18-1 福岡ステーションタワー 406	0940-62-5097
田中 高士	田中税理士・不動産鑑定士事務所	大野城市東大利3-3-13	092-558-8518
田村 常美	(株)田村不動産鑑定事務所	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	福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-0641
津久井 顕	(株)旭鑑定補償	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	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	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	福岡市中央区天神4-2-20 天神幸ビル3F	092-712-9112
徳永 大典	都市経済研究所	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	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	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	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	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	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	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)パートナーワン	福岡市西区姪浜南1-4-1-602 アリエス姪浜駅南	092-211-2634
中嶋 裕二	(株)プライム評価研究所	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	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	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	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		092-233-4351
中村 世明	(株)わかまち不動産研究所	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	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	北九州市小倉北区弁天町9-6	093-571-7700
西妻 安治	福銀不動産調査(株)	福岡市東区箱崎1-4-13 福銀箱崎ビル6F	092-631-0301
納富 久雄	(株)旭鑑定補償	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	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	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	福岡市中央区天神4-2-20 天神幸ビル3F	092-712-9112

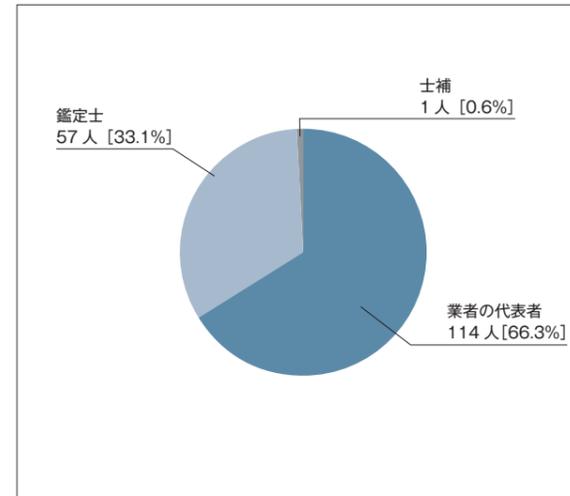
会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
波多野宏和	(株)アプレイザル	806-0028 北九州市八幡西区熊手3-3-12 丸善ビル3F	093-632-1854
花田 宏治	合同会社花田不動産鑑定士事務所	808-0137 北九州市若松区ひびきの南2-16-15	093-555-9635
早坂 剛雄	(株)プライム評価研究所	810-0041 福岡市中央区大名2-4-30 西鉄赤坂ビル7F	092-735-3610
林田 光博	(株)孝栄設計コンサルタント	811-1302 福岡市南区井尻1-36-20	092-571-5292
原 博明	(株)毎長補償鑑定	810-0002 福岡市中央区西中洲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 憲	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)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
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

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
松本 忠人	国土総合研究所	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	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	福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
宮地 俊輔	大和不動産鑑定(株)北九州支社	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
三好 丈久	三好不動産鑑定事務所	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	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	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	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
百富 勝彦	(株)西日本シティ銀行融資統括部	福岡市早良区百道浜2-2-22-3F	092-852-1966
森 幸太郎	(有)北九州不動産鑑定	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)	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	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	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	福岡市城南区鳥飼7-22-14	092-985-4975
山崎 晃尚	山崎不動産鑑定事務所	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	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)	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	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	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	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	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	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	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	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	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)	福岡市中央区桜坂3-8-1-402	092-791-1780
渡邊 弥恵	(株)総研	福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470

## 協会の現在

2022年4月1日時点

### ■会員の内訳



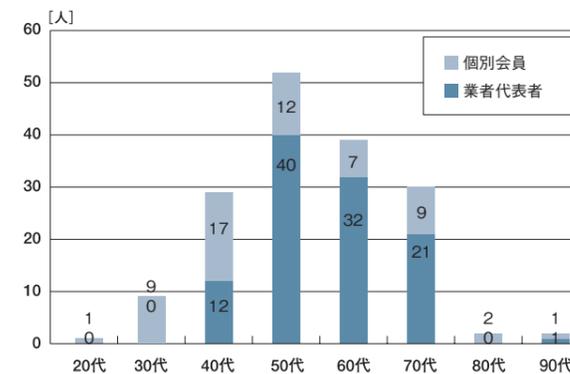
### ■会員の内訳

	人数	構成比
業者の代表者	114	66.3%
鑑定士	57	33.1%
士補	1	0.6%
計	172	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	1	1	0.6%
30代	0	9	9	5.5%
40代	12	17	29	17.7%
50代	40	12	52	31.7%
60代	32	7	39	23.8%
70代	21	9	30	18.3%
80代	0	2	2	1.2%
90代	1	1	2	1.2%
計	106	58	164	100.0%
平均	58歳			
最年少	26歳			
最高齢	92歳			

### ■全資格者の年齢別構成



## 編集後記

■コロナ禍により日々できることも限られるため、なかなか思うように動けない中での鑑定ふくおかの発行。もどかしい気持ちはありますが、今は、ただただ一步一步前進できることに感謝です。

【井手 江美】

■広報委員会は楽しいメンバーなのですが、なかなか全員集合しての編集会議が開催できず、ちょっと残念です。でも、井手担当理事のリーダーシップのもと、50号を発刊できてうれしいです。

【大楠 由美子】

■今年度もようやく終わります。コロナ、戦争、地震と色々ありますが、平和であってほしいものです。

【軽部 拓朗】

■心の痛いニュースが多い中、今回も「鑑定ふくおか」の発刊ができたことを嬉しく思います。今年も桜が楽しみです。毎年樹木のお手入れしてくださる方々にも感謝です。

【俵谷 史】

■今号では、対象不動産の確定や確認に関連がある「所有者不明土地」対応のこれからについて司法書士会様より寄稿していただきました。ぜひご一読ください。

【波多野 宏和】

■福岡県司法書士会不動産登記研究会様、特集のご寄稿をありがとうございました。不動産登記は、いまだに読み解くのに苦勞するときがありますが、新たな制度、さらに勉強しなければ、ですね。

【横 由紀】

# 「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。

<https://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。

※コロナ禍により変更になる  
場合があります。

- ◎ 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。



ウロコインコのふうちゃん

梅田俊司

弟が飼っているインコで「食べる」と「おいしい」「ふうちゃん」としゃべります。

## PHOTO GALLERY



無人の stadium

たぬきち



福岡でいちばん(?)  
意外な読み方のバス停

徳永大典

「このみなどにしぐち」とは読みません。



阿字池を前に佇む平等院鳳凰堂

宇治の旅人

昨年秋旅行で宇治の平等院に行った時、撮った平等院鳳凰堂の写真です。秋の季節感が無いのが残念ですが、雲が多い日でしたが、日が差した時間帯に撮れて幸運でした。

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか [No.50]  
2022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 <https://www.farea.jp>

[編集] 広報委員会 / 担当理事: 井手 江美  
委員: 大楠 由美子+軽部 拓朗+俵谷 史+波多野 宏和+  
早坂 剛雄+横 由紀

[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 50

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会  
URL <https://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