

Number

51

2022年10月発行

鑑定

ふくおか

不動産鑑定士の情報誌 KANTEI FUKUOKA

[令和4年度福岡県地価調査における]

地価動向の概要

最近の地価動向

特集

鑑定

ふくおか相談室

- ・固定資産税評価と不動産鑑定士の関係は？
- ・隣り合った不動産なら、必ず同じ価格ですか？
- ・収益還元法は必ず適用するのですか？
- ・不動産鑑定士として大切にしていることは何ですか？

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

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

目次

ごあいさつ

副会長 江本 庸時

1

令和4年度 福岡県地価調査における
地価動向の概要

■ 地価調査の総括

不動産鑑定士 高田 卓巳

2

■ 最近の地価動向

8

特集 鑑定
ふくおか相談室

【回答者】

株式会社 九銀不動産鑑定所
不動産鑑定士 内田 信行

株式会社 アプレイザル福岡
不動産鑑定士 安木 徳男

株式会社 アプレイザル
不動産鑑定士 加藤 一生

28

わがまちバンザイ

60 鞍手町

61 太宰府市

32

34

新規入会者の紹介

36

開業挨拶

38

会員名簿

40

協会の現在／編集後記

47

「不動産鑑定相談所」のご案内

48

PHOTO GALLERY

巻末

【表紙の写真】 築上町 メタセコイヤ並木にて

築上町にある物産館「メタセの杜」隣にあるメタセコイヤの並木。
メタセコイヤはヒノキ科の落葉樹で、生きている化石ともいわれている。秋になると色づき、まるでどこか外国の並木道のような雰囲気
が漂う。見上げれば秋の光に輝く木々がみんなこちらを見ているよう
で、祝福されているような不思議な気分になってくる。

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

副会長 江本 庸時

秋晴れの候、皆様方におかれましては益々ご健勝の
こととお慶び申し上げます。

私は令和3年度より公益社団法人福岡県不動産鑑
定士協会の副会長・総務担当理事を務めさせていただ
いております。読者の皆様の中には公益社団法人福
岡県不動産鑑定士協会（以下、県士協会とします）の
構成・活動等について、知っているようで良く知らない方
もいらっしゃると思いますので、改めましてこの紙面をお
借りして少しご紹介をさせていただきます。

当県士協会は巻末にありますように会員数174名、
平均年齢約59歳の団体です。やや高齢化が進んで
いますが年齢層は最年少27歳から最高齢92歳までと
幅広く、また、個性豊かで多彩な人材を擁する不動産
鑑定に関する専門家集団です。現在は石田会長をは
じめ理事12名、監事2名の執行部体制で会員及び事
務局職員と共に様々な業務・事業を執り行っています。

主な対外的な業務・事業としては、無料相談会や講
演会の開催、公的土地評価があげられます。無料相
談会は春・秋の2回開催しており、特に秋は希望され
た市町村に不動産鑑定士が出向く形で行われていま
す。今年は県内12市町村で開催される予定となっ
ており、各市町村の役場などで相談員がお待ちしております。
日時・場所等につきましては、当県士協会ホームペ
ージや各市町村等でご確認・ご予約していただければ
幸いです。多くの県民の皆様のご参加をお待ちして
おります。尚、本誌「鑑定ふくおか51号」発刊時に既に無
料相談会の開催が終了している市町村につきましては
ご了承ください。

講演会はコロナ禍の影響で会場での開催が難しくな
ったことを受け、今年度は初めての試みとして広く誰でも
視聴可能なインターネットでの動画配信を行いました。
秋には第2弾として、福岡県内の地元経済の話題や地
価の動向をテーマに、当県士協会のホームページから
講演動画を配信する予定となっております。講師として
は、ふくおか経済の田中様、当協会の扇会員を予定し
ております。どうぞご期待ください。

公的土地評価として不動産鑑定士が担っている制
度としては、地価公示（国土交通省発表、各年1月1日
時点）、地価調査（福岡県発表、各年7月1日時点）、
相続税路線価（国税庁発表、各年1月1日時点）、固
定資産税評価（各市町村）があり、特に今年度は3年
に一度の固定資産税評価の評価替えのための鑑定
評価が行われます。公的土地評価は取引の指標、課
税の基礎となるものであり、その重要性は言うまでも
ありません。当県士協会の定款においても、第3条（目的）
「本協会は、～中略～不動産鑑定評価制度の発展と
土地基本法の理念に則った公的土地評価を初めとす
る不動産の適正な価格の形成に資し、県民生活の向
上及び県土の発展に寄与することを目的とする。」と公
的土地評価は重要な位置づけとなっています。

具体的な作業としては、評価地点の点検、選定替
えの検討に始まり、複数回の分科会での価格形成要
因の分析・検討、継続的な周辺取引事例のカード化等
があり、これらの作業を経て鑑定評価書の作成となりま
す。特に分科会幹事や主幹等のお世話役の方は、ご
自分の担当地点の作業を行いつつ、全体の意見の集
約、資料の取りまとめ等の作業もあり、多忙を極めます。
よってお世話役になることを敬遠される方も多いですが、
ご苦労を通じて人が見え風景が変わるようにやればやっ
ただけの何かを得ることが出来ると感じています。

当県士協会は、以上のような各種事業の開催及び
公的土地評価を初めとする不動産の適正な価格の形
成に資することで、県民生活の向上及び県土の発展に
寄与することができるよう努めてまいります。そのため
には、不動産鑑定士の資質の向上及び品位の保持を図
り、あわせて不動産の鑑定評価に関する業務の進歩
改善、調査研究、知識の啓発普及を行っていく所存で
す。どうぞ今後とも宜しくお願い致します。

最後に、本誌の企画・編集にご尽力いただいた広報
委員会及び事務局の皆様、シリーズ企画の「わがまち
バンザイ」を初め本誌にご寄稿いただいた執筆者の皆
様方に心より御礼申し上げます。

令和4年度 福岡県地価調査における

地価動向の概要

地価調査の総括

不動産鑑定士 高田 卓巳

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地

①県全体の地価動向と要因

・県全体の平均変動率は昨年の+1.5%から+2.5%に上昇率拡大。6年連続の上昇となり、2年連続の上昇率拡大。新型コロナ感染拡大前の令和元年の上昇率（1.7%）を上回る上昇率となった。金融緩和の継続で金余りの状況は続いており、市場には新型コロナの影響はもうほとんどないといってよく、一部には投資採算性の観点からは説明が困難な高値取引もみられるようになっている。

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+4.4%から+6.5%に上昇率拡大。10年連続の上昇となり、2年連続の上昇率拡大。

・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、地価や建築費の先高観が強まっていることも影響し引き続き活況である。周辺再開発により住宅地としてあまり注目されず割安感を残していたエリアの地価上昇が顕著であり、さらに、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：福岡博多－4、福岡博多－8、福岡中央－4、福岡中央－5、福岡中央－8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されており、分譲マンションについても低金利と価格の先高観で非常によく売れており、初月成約率も上昇傾向にあり、完成在庫の減少傾向も顕著。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、市内では優良分譲マンション用地不足がさらに顕著で地価上昇は続いている（関連地点：福岡博多－3、福岡中央－9、福岡南－12、福岡城南－13、福岡早良－1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益々激しくなっていることから、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、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る

たエリアでも、地価や建築費の上昇をまだ賃料に転嫁できる立地は、引き続き地価の上昇が続いている（関連地点：福岡東－12、福岡博多－6、福岡中央－2、福岡中央－3、福岡南－18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+0.4%から+1.0%に上昇率拡大。2年連続の上昇率拡大。新型コロナ感染拡大前の令和元年の上昇率（0.4%）を上回る上昇率となった。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（関連地点：北九州戸畑－3、北九州小倉北－15、北九州八幡西－2、北九州八幡西－9など）。傾斜地勢エリアの土地の需要は引き続き低調となっている（関連地点：北九州市門司－3、北九州門司－8、北九州八幡東－2など）。

・久留米市の平均変動率は昨年の+0.8%から+1.4%に上昇率拡大。6年連続の上昇となり、2年連続の上昇率拡大。福岡市への通勤者が多い久留米市も福岡市同様、居住利便性の高いエリアでは引き続き地価上昇が続いている（関連地点：久留米－6、久留米－12、久留米－17など）。三潞町・北野町・田主丸町の旧町の郊外部では依然として需要は低調であるものの、中心部では地価に上昇傾向もみられ、全体的に下げ止まりの傾向となっている。

・大牟田市の平均変動率は昨年の▲1.2%から▲0.5%となり、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、45地区（前年比+3地区）が上昇率拡大あるいは下落率縮小、6地区（前年比▲1地区）が変化なし、5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。

・須恵町の平均変動率は昨年の+9.0%から+10.6%に上昇率拡大。9年連続の上昇となり、2年連続の上昇率拡大となり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3,000万円台前半で購入可能で、福岡市の住宅価格の更なる上昇で地価に依然として割安感を残している。

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+2.7%から+4.0%に上昇率拡大。7年連続の上昇となり、2年連続の上昇率拡大。新型コロナ感染拡大前の令和元年の上昇率（4.0%）と同じ上昇率となった。商業地は利用用途によって明暗が分かれる状況に変わりはない。商業地でもマンション用地の需要競合は一層激しさを増しているものの、飲食店ビル用地は需要回復傾向にあるが、地価を押し上げるほどの勢いはない。また、オフィス賃貸市況の先行不透明感が続いており、投資採算性の観点から割高感が出てきたオフィス用地の一部は踊場を迎えている。

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+7.7%から+9.6%に上昇率拡大。10年連続の上昇となり、2年連続の上昇率拡大。

・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続いており、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、地価は踊場を迎えている（関連地点：福岡博多5－1、福岡中央5－13、福岡中央5－15など）。

・オフィス空室率については、約6年ぶりに貸手優位の

・筑紫野市の平均変動率は昨年の+6.5%から+8.0%に上昇率拡大。9年連続の上昇となり、2年連続の上昇率拡大。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、街路条件が良好な戸建住宅の継続的な供給が行われており、価格も3,000万円台後半から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。

・篠栗町の平均変動率は昨年の+3.7%から+6.4%に上昇率拡大。6年連続の上昇となり、県内で最も上昇率の拡大が大きくなった。人口増加が顕著な糟屋郡にあって、平坦部の開発余地が少なく人口は微減傾向が続いているが、「篠栗」駅から福岡市中心部まで30分程度であり、これまであまり注目されることがなかった駅周辺既存住宅地の地価は割安感が目立ってきている。

境界といわれている5%を超えた。しかし、リーシングの苦戦が伝えられていた大型ビルも、フリーレントは入っているもののここにて徐々にテナントが決まってきた模様。

・オフィス賃貸市場の先行不透明感が続いていても、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ていた一等地から周辺部に向かう状況が続く。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可能と判断できるようなエリアに対する需要は依然として旺盛（関連地点：福岡博多5－8、福岡博多5－10、福岡博多5－13など）。

・博多区中央区の利便性の高いエリアでは、コンパクト分譲マンションが投資用としてではなく、実需で売れている。これまで福岡市ではコンパクト分譲マンションの実需の市場はほとんどないと考えられてきたが、いざやってみると高値でも販売堅調。賃貸マンション開発事業では、家賃の伸びしろが大きくなく建築費も高騰しているため、土地に払える金額については、これ以上の上昇は見込みづらくなっていた。しかし、投資用分譲マンションの需要が想定できるようになったことで、更に高値で土地を買える余地が出てきており、賃貸マンション用地の地価は一段高となっている（関連地点：福岡博多5－3、福岡中央

5－7、福岡中央5－8、福岡中央5－14など）。

・家賃の伸びしろが大きい賃貸マンションも需要競合は引き続き激しく、家賃の上昇傾向は続いている。福岡市にはこれまで東京のような高級賃貸マンションと呼べる物件がほとんどなかったが、「天神ビッグバン」等で最新のオフィスビルが供給され、外資系企業や県外企業を積極的に誘致するためには、それにふさわしい住宅の供給も必要という機運が高まっている。高級賃貸マンションであれば坪1万円を超える賃料の設定が可能で、そうした物件の立地にふさわしいエリアの地価も一段高となっている（関連地点：福岡中央5－6、福岡中央5－10、福岡中央5－11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い。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い。「天神西通り」周辺では貸し手が賃料を容易に下げないため依然として空室が目立っているが、それでも優良物件ではこれまでの相場水準を上回る高額賃料でテナントが決まった事例も出てきている。

・ホテルの売上は依然として新型コロナ前の水準には戻っていないが回復傾向は続いている。新型コロナ前に仕入れていた土地ではあるもののホテルの新規開発の動きがみられるようになってきた。外国人観光客の受け入れもツアー客限定で再開され、下火となっていたホテル用地取得の動きが再開される可能性も出てきている。

・九州一の歓楽街中洲にも客足は戻ってきており、大型店舗のリーシングには依然として苦戦しているが、10 ～20坪の店舗に対する出店需要は極めて旺盛であり、安定的なテナント需要が期待できる飲食店ビル用地に対する需要は少しずつ上向いてきている（関連地点：福岡博多5－6）。

・郊外型商業施設用地については、業績好調な企業や業態の新規出店意欲は依然として強い。こうした企業等を選ばれる立地の地価上昇は依然として続いている（関連地点：福岡東5－6、福岡博多5－14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+0.9%から+2.4%に上昇率拡大。6年連続の上昇となり、2年連続の上昇率拡大。新型コロナ感染拡大前の令和元年の上昇率（1.4%）を上回る上昇率となった。利用が店舗ビルに限定されるエリアでも、依然として空室がみられるが、客足は戻ってきており新規出店もみられることから、地価は横ばいとなった（関連地点：北九州小倉北5－3、北九州小

倉北5－4）。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下記のとおり、魚町3丁目ではオフィスを含む法定再開発が進行している。北九州市ではこのところ新築ビルの供給がほとんどなく、最新設備のオフィスビルに対する潜在的需要は高まっており、北九州市も再開発促進施策「コクラ・クロサキリビテーション」を立ち上げ、北九州市のオフィスマーケットの活性化が期待できる状況となっており、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5－5など）。また、人口減少が顕著となっている北九州市にあって、小倉北区だけは都心回帰によって人口減少に歯止めがかかっており、その受け皿としてのマンション用地の地価は上昇している（関連地点：北九州小倉北5－9、北九州小倉北5－13）。

・久留米市の平均変動率は昨年の+1.3%から+1.7%に上昇率拡大。6年連続の上昇となり、2年連続の上昇率拡大。新型コロナ感染拡大前の令和元年の上昇率（1.5%）を上回る上昇率となった。久留米市の商業地もマンション用地需要が堅調で、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福岡市の地価上昇に引っ張られ地価は上昇した（関連地点：久留米5－3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低迷している。

・大牟田市の平均変動率は昨年の▲1.1%から▲0.7%となり、下落幅は縮小したものの28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3年は不知火町3丁目で北九州市のデベロッパーによる久しぶりの分譲マンションの新規供給が行われた。

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、43地区（前年比+4地区）が上昇率拡大あるいは下落率縮小、7地区（前年比▲7地区）が変化なし、5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。

・大野城市の平均変動率は昨年の+7.7%から+10.3%に上昇率拡大。10年連続の上昇となり、2年連続の上昇率拡大。商業地は3地点あるが2地点（大野城5－1、大野城5－2）が駅周辺商業地、1地点（大野城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引き続き上昇となっている。路線商業地は国道3号沿いの地点で、

店舗用地としてだけでなく配送機能が必要な事業所用地の需要も旺盛で地価上昇は続いている。

・筑紫野市の平均変動率は昨年の+7.9%から+8.9%に上昇率拡大。8年連続の上昇となり、2年連続の上昇率拡大。商業地は4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、2地点（筑紫野5－3、筑紫野5－4）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

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+4.4%から+6.3%に上昇率拡大。6年連続の上昇となり、2年連続の上昇率拡大。

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+9.0%から+11.7%に上昇率拡大。9年連続の上昇となり、2年連続の上昇率拡大。

・東区に2地点、博多区に2地点設定されている。全て上昇率拡大。いずれも現在最もニーズが高まっている大型物流施設が建設できる規模の敷地ではないが、市内では小規模なものも含め物流施設用地需要は全く衰えていない。

・令和3年10月、東区アイランドシティみなとづくりエリアで約4万㎡2区画の物流施設用地売却の公募が行われ、最低分譲坪単価約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62万円で落札し話題となったが、令和4年3月には隣接する3区画の公募も行われ、特定目的会社が坪単価約81万円、溝江建設が坪単価約65万円、福岡地所と福岡リートのグループが坪単価約68万円でそれぞれ落札し、突出した金額は出なかったものの、物流施設用地に対する旺盛な需要の存在を示す結果となった。

・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

業地については、いずれも十分な自動車交通量と店舗の連たん性を有しており地価は上昇している。

・久山町の平均変動率は昨年の+2.0%から+5.9%に上昇率拡大。4年連続の上昇となり、新型コロナ感染拡大前の令和元年の上昇率（2.1%）を上回る上昇率となった。商業地は1地点のみで、市街化調整区域の路線商業地であるが、地区計画によって店舗開発可能で福岡ICにも近く、配送機能が必要な事業所用地の需要も旺盛で地価上昇は続いている。

を想定。清水建設が30億円を投じて開発のうえ西鉄に建貸しを行う。令和4年8月竣工。

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+1.7%から+2.3%に上昇率拡大。5年連続の上昇となり、2年連続の上昇率拡大。久留米市の平均変動率は昨年の+4.2%から+4.9%に上昇率拡大。6年連続の上昇となり、2年連続の上昇率拡大。大牟田市の平均変動率は昨年の+1.1%から+3.3%に上昇率拡大。2年連続の上昇となり、2年連続の上昇率拡大。

・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。

・港湾貨物取扱量については、博多港は令和3年も令和2年とそれほど変わらない貨物量で回復が遅れているのに対し、北九州港は令和3年は回復傾向が鮮明となっている。

・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、工業地の地価調査地点が設置されている27地区について、平均変動率を昨年と比較すると、18地区（前年比▲3地区）が上昇率拡大あるいは下落率縮小、3地区（前年比▲1地区）が変化なし、6地区（前年比+5地区）が上昇率縮小あるいは下落率拡大となった。
- 福岡市に隣接し福岡空港にも近く、物流利便性が極めて高い志免町の平均変動率は昨年の+18.7%から+17.8%に若干上昇率縮小したものの引き続き高い上昇率となっている。
- 広川町の平均変動率は昨年の+3.7%から+16.8%に上昇率大幅拡大。6年連続の上昇となり、2年連続の上昇率拡大。福岡都市圏の最新物流施設の床不足と、

金余りによって、福岡都市圏では物流施設開発用地不足は顕著で、福岡都市圏ではまとまった規模の土地の不足が顕著となってきているため、その用地需要は県内全域に広がりを見せており、広川町の地点のように高速IC近くの用地に対する需要は非常に高まっている。

⑤その他

- 福岡都市圏では最新物流施設が不足していたことから、床不足が顕著となったため、首都圏と比べてまだ開発余地を残すことから、外資系も含めた多くのデベロッパー物流施設開発に一斉に参入した。そのため今後数年で少なくとも30万坪以上の物流施設の新規供給が行われることになるため、需給バランスの悪化が懸念されるものの、まだ新規募集を行えばすぐにテナントが決まる状況が続いており、当分物流床不足は解消しそうにない。

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	2.5 (1.5)	384 (325)	66 (105)	169 (193)	619 (623)
福岡市	6.5 (4.4)	107 (104)	0 (2)	0 (0)	107 (106)
北九州市	1.0 (0.4)	54 (40)	11 (24)	19 (23)	84 (87)
久留米市	1.4 (0.8)	20 (18)	13 (14)	2 (3)	35 (35)
大牟田市	▲0.5 (▲1.2)	3 (2)	2 (1)	11 (13)	16 (16)

(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	4.0 (2.7)	160 (137)	21 (33)	47 (57)	228 (227)
福岡市	9.6 (7.7)	55 (54)	2 (1)	0 (1)	57 (56)
北九州市	2.4 (0.9)	40 (29)	4 (12)	3 (6)	47 (47)
久留米市	1.7 (1.3)	8 (8)	2 (2)	1 (1)	11 (11)
大牟田市	▲0.7 (▲1.1)	1 (1)	0 (0)	7 (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	6.3 (4.4)	44 (35)	4 (7)	0 (5)	48 (47)
福岡市	11.7 (9.0)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
北九州市	2.4 (1.7)	8 (8)	0 (0)	0 (0)	8 (8)
久留米市	4.9 (4.2)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
大牟田市	3.3 (1.1)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

※()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	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－8	福岡市中央区御所ヶ谷126番3	481,000円/㎡	+8.6% (+9.9%)	都心の稀少性が高い土地では、需要が競合し高値でも購入したいという需要者が依然として多い。
	商業地 福岡中央5－15	福岡市中央区天神1丁目98番外	8,500,000円/㎡	0.0% (0.0%)	オフィス賃貸市況の先行不透明感が増しており、需要者の多くがオフィス開発に慎重になっており、投資採算性の観点から地価に割高感も出てきているが、金余りで引き続き旺盛な開発用地需要があることから地価は横ばいを維持。
又は 上昇率1位 下落率最小	住宅地 福岡中央－4	福岡市中央区輝国2丁目279番6	158,000円/㎡	+12.9% (+10.2%)	六本松駅周辺開発の広がりや、来春には七隈線も博多駅に直結し、居住利便性向上で地価の割安感が顕著となっている。
	商業地 福岡博多5－13	福岡市博多区博多駅東3丁目31番	1,210,000円/㎡	+17.5% (+12.0%)	オフィス賃貸市況の先行不透明感が増しており、需要者の多くがオフィス開発に慎重になっているが、一方で、依然として積極的に用地取得を行う需要者も存在しており、割安感を残すオフィス用地については需要競合で地価上昇が続く。
下落率1位	住宅地 宗像－16	宗像市池田字木原1145番1	10,500円/㎡	▲3.7% (▲0.9%)	島しょに存する地点で、人口減少や高齢化等により、宅地の需要が低迷。
	商業地 飯塚5－2	飯塚市長尾字岩野1247番2	16,200円/㎡	▲3.6% (▲2.9%)	衰退傾向が顕著な旧来の商店街で、需要は低迷している。

(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－8	同上	481,000円/㎡	+8.6% (+9.9%)	同上
	商業地 福岡中央5－15	同上	8,500,000円/㎡	0.0% (0.0%)	同上
又は 上昇率1位 下落率最小	住宅地 福岡中央－4	同上	158,000円/㎡	+12.9% (+10.2%)	同上
	商業地 福岡博多5－13	同上	1,210,000円/㎡	+17.5% (+12.0%)	同上

(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 北九州戸畑－3	北九州市戸畑区天神1丁目120番2	107,000円/㎡	+3.9% (+3.3%)	優良住宅地に対する需要は引き続き堅調。
	商業地 北九州小倉北5－5	北九州市小倉北区魚町1丁目90番2外	915,000円/㎡	+5.2% (+6.0%)	オフィス賃貸市況は依然として10%を超える空室率であるものの、このところ新築ビルの供給がほとんどなく、最新設備を備えるビルに対する潜在的需要も蓄積してきていることや、北九州市による再開発促進策「コクラ・クロサキリビテーション」も開始され、オフィス等の開発機運が上向いている。
又は 上昇率1位 下落率最小	住宅地 北九州小倉北－5	北九州市小倉北区片野新町1丁目80番1	100,000円/㎡	+11.1% (+1.8%)	北九州市全体では人口減少傾向が続くが、都市部回帰を背景に中心市街地の共同住宅地向きの土地需要が増加している。
	商業地 北九州小倉北5－8	北九州市小倉北区紺屋町79番外	355,000円/㎡	+8.2% (+0.3%)	オフィス用地需要も上向いてきているほか、中心市街地の共同住宅地向きの土地需要が増加している。

※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]0.0% [R3]▲0.6%

- 住宅地全体の変動率は、昨年までの下落傾向から横ばいとなりました。
- 門司駅前从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]0.8% [R3]0.3%

- 商業地全体の変動率は、緩やかな上昇傾向で推移しています。
- 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るものの、賃貸マンションなど住宅用地としての需要が堅調です。門司港レトロ地区では、新型コロナウイルス感染症の影響による観光客の減少が続いており、土地需要の回復には至っていません。

若松区

【住宅地】平均変動率 [R4]0.0% [R3]▲0.4%

- 学研都市など西部の新興住宅地域の販売が堅調であり、従来よりも高価格の取引が見られます。その影響から、高須、青葉台等における中古物件の需要も出ています。
- 東部は、利便性の良い平坦地では一定の需要が見られますが、傾斜地勢の地域は需要が極めて弱い状態になっています。

【商業地】平均変動率 [R4]0.5% [R3]▲0.2%

- 学研都市周辺の幹線道路沿線地域では、背後地人口の増加等の影響から、店舗用地の需要が堅調です。
- 東部は、本町アーケード周辺が旧来からの中心商業地域ですが、空き店舗が多い状態です。取引価格は住宅地との開差が縮小しており、住宅地への転用も散見されます。

戸畑区

【住宅地】平均変動率 [R4]0.8% [R3]0.3%

- 戸畑区は北九州市の7区の中で、一番面積が小さいが人口密度は高いため、環境条件の良い宅地は高級住宅地となっています。ミニ開発もあり見受けられず、旧来から人気のある天籟寺、浅生地区等の平地の利便性の高い住宅地は、供給が限定されているので高い取引事例がみられます。一方で、西部の丸町、高峰等の高台の傾斜地は、住宅需要に乏しく、依然として下落傾向が続いており、2極化が鮮明となっています。総体的に住宅地が少ないため住宅適地の価格は堅調に推移しています。

【商業地】平均変動率 [R4]1.4% [R3]1.0%

- アーケード商店街の地価を除いて、商業地の地価水準はJR戸畑駅周辺や小芝地区の幹線道路沿いを中心に堅調に推移しています。収益性に着目した投資物件やマンション適地としての根強い需要があり、上昇傾向が続いています。店舗の出店は、郊外型の薬局が1店舗のみ確認されました。商業施設の中心であるJR戸畑駅横の「イオン戸畑SC」内の店舗の入れ替えが進んでいることに注目しています。

小倉北区

【住宅地】平均変動率 [R4]2.0% [R3]0.9%

- 北九州市全般については、高齢化が進み、大幅な人口減少が続いていますが、唯一小倉北区の人口においては近年横ばいで推移しており、都心回帰の流れを裏付けるものとなっています。
- 生活するうえで利便性が高い新興住宅地や都心部のマンションなどに需要が集中しており、新型コロナウイルス感染症の影響はさほど認識されていません。取り分け、分譲マンションに関しては、都心部を中心とする開発素地の供給が限定的なことから、土地価格が高騰してます。

【商業地】平均変動率 [R4]3.8% [R3]1.7%

- 小倉中心部のアーケード街においては、飲食店を中心に依然厳しい状況が続いているとみられ、閉店や空き区画がみられます。
- 小倉駅前の商業施設セントシティにつきましては、中核店舗が出揃い、集客力が増したことで活気がみられます。
- マンションディベロッパーの間では、都心部における開発素地の取得が最たる課題となっており、今後も商業用途から一部住宅利用への移行が進むと考えられます。

小倉南区

【住宅地】平均変動率 [R4]0.7% [R3]0.4%

- 区内の住宅地需要は、低金利、長期下落による値頃感等から地価は緩やかな上昇基調にあります。住宅地における新型コロナウイルスの影響は少ないものと思料します。モノレール沿線等利便性が良好な地域及び新興住宅団地は安定的な需要が認められ、外縁部ほか街路条件が劣る地域や傾斜地など、利便性等が劣る地域との二極化が進んでいるようです。

【商業地】平均変動率 [R4]0.5% [R3]0.7%

- 守恒地区の「サンリブもりつね」、上原地区の「サンリブシティ小倉」、下曽根地区の「サニーサイドモール」、沼地区の「ドット&アールガーデン小倉」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ようです。なお、スーパーをはじめ生活必需品等を扱う店舗の売上については底堅いものがある一方、新型コロナウイルスの影響により、上記大型施設においてもフードコート等専門店の退店などが見られるよう、住宅地と異なり新型コロナウイルスの影響には今後も注視が必要と思われま

八幡東区

【住宅地】平均変動率 [R4]0.2% [R3]▲0.2%

- 住宅地の地価動向は、地勢等の地域性による差異が認められます。平坦部に位置し、利便性が良好な住宅地は需要が堅調で、高値取引も見られます。中品等の住宅地も堅調であり、大型商業施設の開業による利便性の向上への期待感とも相まって地価はやや強含みと思料されます。他方、山麓部の地勢や街路条件が劣る地域の取引は低調であり、安値取引が多く見られ地価下落に歯止めがかかっていません。

【商業地】平均変動率 [R4]3.5% [R3]1.0%

- 商業地の地価動向は、傾向として商況や土地利用度等の優劣により二極化・個別化傾向が進んでいます。本年、東田地区に広域的な商圈を有する大型商業施設が開業し、顧客の増加が認められ、周辺地域への一定の波及効果が期待されます。幹線道路沿線付近等の土地利用度が高い地区では高値取引も散見され、コロナ禍においても市況は概ね良好と判断されます。その一方で、旧来からの近隣商業地域等の取引は低調であり、地価はマンション適地を除いて弱含みで推移しており、総じて大型商業施設の開業効果と幹線沿道地域の地価上昇が当区商業地の上昇傾向を支えています。

八幡西区

【住宅地】平均変動率 [R4]1.9% [R3]1.5%

- 住宅地は、19ポイント中、17ポイントで上昇しており、平均変動率も上昇幅が拡大しています。
- 概ね南部（楠橋・木屋瀬周辺）、中部（永犬丸・三ヶ森周辺）、北部（黒崎・折尾周辺）の順に、需要及び地価はより強含みになっています。南部はほぼ横ばいで推移中です。
- 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は高いです。一方、街路・環境条件等が劣る既存住宅地の需要はあまり高くありません。
- 八幡西区の住宅団地のうち光貞台、浅川台、本城学研台は地価上昇が前年同様に顕著でした。

【商業地】平均変動率 [R4]3.7% [R3]0.6%

- 商業地は、9ポイント中、全ポイントで上昇しており、平均変動率も上昇幅が拡大しています。概ね南部（楠橋・木屋瀬周辺）、中部（永犬丸・三ヶ森周辺）、北部（黒崎・折尾周辺）の順に、需要及び地価はより強含みになっています。
- 黒崎駅前等の既存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おり、また空室率は改善傾向です。オフィス需要は小倉との競合やテレワークの普及等により依然として弱いです。最近に分譲及び賃貸マンションが多数建設中で、マンション業者による高値取引が出始めて、地価は前年のほぼ横ばいから上昇に転じています。
- 商業集積が進行するイオンタウン黒崎周辺の曲里地区や各種事業の好影響もある折尾駅周辺は地価堅調です。
- 業績好調のドラッグストアの開店は一服し、スーパー等のディスカウントストアの新規開店が引き続き見られます。

東区

【住宅地】平均変動率 [R4]5.2% [R3]3.9%

- 全ての基準地において上昇を示し、上昇率は多くの地点で拡大しました。
- 上昇率は区域北部（大岳～美和台～下原等）で4～6%台、中西部（香椎駅～千早駅の一帯）で5～10%台、中南部（若宮・青葉・

最近の地価動向

多々良等)で3～6%台が中心ですが、地勢や街路条件等に起因する競争力の差異により、小幅な上昇にとどまった地点もあります。南部(箱崎等)は賃貸共同住宅の取引が堅調で、九大跡地の再開発への期待感もあり、10%台の高い上昇を示した地点もあります。

【商業地】平均変動率 [R4]8.7% [R3]6.0%

- 全ての基準地において上昇を示し、上昇率は多くの地点で拡大しました。
- 千早地区、名島地区のマンションや賃貸共同住宅の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、10%を超える上昇となりました。西戸崎地区の商業地は、背後の住宅地の価格上昇もあり、8%台の上昇となりました。

博多区

【住宅地】平均変動率 [R4]10.4% [R3]8.8%

- 新型コロナ過においても、個人の住宅地及びマンション開発用地、戸建住宅用地に対する需要は旺盛の状況が続いています。
- 賃貸マンションの建設コストは高止まりしているものの、開発業者の用地取得は住環境、立地に優れ、一定の規模を有するマンション適地については、積極的に投資を行っています。
- 福岡市博多区の新設住宅着工戸数は、令和3年4月～令和4年3月は4,008件であり、前年同期(3,052件)と比較して増加(+31.3%)。貸家についても、令和4年3月までの1年間は2,969件であり、前年同期(2,169件)と比較して増加(+36.9%)しています。
- 博多区内では大規模な分譲住宅地の開発は見受けられず、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堅調です。
- 博多区内では、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。
- 新築マンションは、近年はららぽーとに近い那珂、竹下エリアで活発な供給が行われています。

2021.5販売:ファースト博多レヴィア81戸※完売
アルファステイツ東那珂(1期)25戸※完売
2021.6販売:デュ・レジア博多テラス(1～3期)26戸
アルファステイツ東那珂(2期)20戸※完売
2021.7販売:クリオラベルヴィ呉服町ウエスト40戸
2021.8販売:アルファステイツ東那珂(3期)20戸
2021.10販売:デュ・レジア博多テラス(4期)8戸
2021.11販売:アルファステイツ東那珂(4期)26戸
2021.12販売:アクタス博多グランミライ(1,2期)93戸

このほか、ブライトクロス博多(那珂6丁目)183戸などの大型物件の供給も予定されています。

【商業地】平均変動率 [R4]11.3% [R3]9.5%

- 新型コロナの影響により、博多駅を中心として1種200万円を超える高価格帯の取引を牽引してきたホテル、民泊目的の取引が全くなりしましたが、引き続きオフィス用地、賃貸マンション用地への需要は高い状況にあります。世界的な金融緩和の副作用で、好立地の大型物件については、ファンドや事業会社を中心に投資意欲は旺盛で、大型物件は、希少性から周辺相場よりもかなり高値の取引となるケースも多く、個々の取引に応じてその水準には大きなバラツキが見られます。
- 博多駅前地区のオフィスの空室率は、令和4年5月時点で5.4%(三鬼商事調査)と昨年同時期の5.0%と比較して、若干の空室率の上昇が見受けられます。同時にオフィス市場の需要逼迫により近年上昇傾向にあった賃料もほぼ横ばいとなりました。博多駅東1丁目の「博多スターレーン」跡地の再開発事業は「博多イーストテラス(地上10階、延床約29,170㎡)」として2022年7月完成、容積率緩和により基準階面積670坪超の大規模オフィス空間を実現、また博多駅筑紫口中央通りとつながる敷地南側(エントランス前)に約280坪の広場も設けられました。
- R4.年3月には、博多駅前3丁目地区(NCBからANAクラウンプラザまでの街区)の地区整備計画が都市計画決定し、容積率最大1350%に緩和。博多区那珂6丁目の旧青果市場跡地(敷地面積約87,000㎡)に、ショッピングモール「ららぽーと」が2022年4月開業、職業体験型テーマパーク「キッザニア」は2022年7月末に開業しました。
- 西鉄が東那珂2丁目に大型物流拠点「福岡ロジスティクスセンター」(敷地5,575㎡、延床11,558㎡)を2022年8月にオープン予定、その他、地下鉄七隈線の延伸計画(天神南駅～博多駅間)で、中間駅の駅名が「櫛田神社前」駅に決定し、2023年3月に開業予定です。
- 福岡市による沖浜町の第2期展示場の建設計画「マリンメッセ福岡B館」(延床面積11,430㎡)が2021年3月開館し、市のMICE戦略に基づくウォーターフロント(WF)地区再整備の要となる施設に位置付けられました。しかし、2021年9月、福岡市はWF地区のうち中央ふ頭北エリアの事業を見合わせることを発表し、南エリアの計画も今後再検討する予定です。

- 今後は、博多コネクテッドや再開発等によるオフィスの大量供給もあり、現在の賃料水準を維持できるか否か注視が必要です。平成24年に10%以上あった空室率は、令和4年5月時点で博多駅前地区が5.42%(前年5.0%)、博多駅東・駅南地区が4.47%(前年5.99%)、祇園・呉服町地区が6.00%(前年4.84%)となっており、エリアによりバラツキがあるが、相対的に空室率は上昇傾向にあります(三鬼商事調査)。

中央区

【住宅地】平均変動率 [R4]8.0% [R3]7.4%

- 住宅地は全地点で上昇し、平均変動率は前年の+7.4%から+8.0%へ拡大しました。
- 中央区の分譲マンション価格は高騰していますが、今のところ販売が好調です。
- コロナ禍において、賃貸マンションは投資マネーの受け皿になっており、用地取得競争が過熱しています。

【商業地】平均変動率 [R4]9.3% [R3]9.9%

- 商業地の平均変動率は概ね前年並みとなりました。
- これまで絶好調であったオフィス賃貸市場は、市況の変化がみられるため、最高価格地点である「福岡中央(県)5ー15」(天神1丁目)は、前年比で横這いとなりました。
- 新型コロナの感染拡大により、天神西通り周辺の店舗にも空室が生じているものの、大手不動産会社や機関投資家等による投資需要は底堅く、商業ビル等の収益物件については価格を下げる局面には至っていません。
- 天神地区周辺部では、高価格帯のマンションの建設を目的とする用地取得が活発化しており、地価を引き上げる要因になっています。

南区

【住宅地】平均変動率 [R4]6.8% [R3]5.1%

- 住宅地は全地点(19地点)が上昇しています。このうち上昇幅が1.0%以上拡大した地点が11、0.1～1.0%拡大した地点が7、0.1～0.5%縮小した地点が1であり、高い上昇率を示すエリアが拡大しています。
- 西鉄沿線の利便性の高い住宅地域においては、従来より、地積20～25坪程度の3階建ミニ開発戸建分譲の供給が見られました。近時、このような小粒物件の供給範囲がバス便の郊外住宅地にまで拡大しています。かかる小粒物件は、総額が抑えられることから単価は上昇しています。
- 地価の割安感があつた外環状道路以南の住宅地においても、近時、高値での取引が確認されます。地価上昇率も年率+8%台の地点が多くなっています。

【商業地】平均変動率 [R4]6.9% [R3]5.0%

- 全地点(6地点)いずれも上昇しており、全地点上昇幅が拡大しています。
- 西鉄駅周辺の商業地では、引き続き旺盛なマンション用地需要が確認されます。収益物件の需要も旺盛であり、取引利回りは低下傾向にあります。
- 長住、西長住等の郊外商業地の上昇しています。コロナ禍においても、スーパーやドラッグストア等の新規出店が確認されており、背後住宅地上昇圧力もあって上昇幅は拡大しています。

西区

【住宅地】平均変動率 [R4]5.4% [R3]2.8%

- 姪浜駅周辺の住宅地(姪の浜・豊浜・愛宕・福重・石丸)が約6%～約7%の地価上昇、マンション適地(小戸)では約9%の地価上昇となっています。
- 姪浜駅周辺での住宅供給が少なく、開発余地も少なくなっていることから、下山門駅・橋本駅・今宿駅周辺の住宅地へ開発や住宅需要のシフトが認められ、それら地域での地価の上昇幅が拡大しています。
- 例えば、生の松原・拾六町・野方地区では約5%～約7%の地価上昇が見られ、今宿・横浜・周船寺地区では約6%～約7%の地価上昇が見られます。
- 市街化調整区域内の住宅地においては、旧来からの既成住宅地では約1%～約2%の地価上昇、地域外からの住宅需要も見込める住宅地では約5%の地価上昇を示しています。

最近の地価動向

【商業地】平均変動率 [R4] 7.8% [R3] 5.3%

- 姪浜駅南地区で一棟の賃貸マンションが約8億円で取引される等、金余りを背景に、投資物件に対する需要は堅調に推移しています。
- そのような状況を反映し、姪浜駅北側の商業地では約12%の地価上昇、今宿駅・九大学研都市駅・周船寺駅周辺の商業地では約5%～約8%の地価上昇を示しています。

城南区

【住宅地】平均変動率 [R4] 5.3% [R3] 3.4%

- 城南区の住宅需要は堅調に推移しており、住環境等の良好な地域においては高値の取引も多数見られ、地価は上昇傾向で推移しています。基準地13地点全部で上昇幅が拡大しており、平均変動率は新型コロナウイルス感染症以前の令和元年地価調査の+4.6%よりも大きくなりました。
- 区北部の地下鉄駅に近い地域は、マンションの需要が高く、分譲マンション用地のような面大地は希少性が高いことから上昇幅が大きくなっています。

【商業地】平均変動率 [R4] 9.5% [R3] 3.9%

- 城南区の商業地では、3地点すべてで上昇幅が拡大しており、特に長尾と荒江の基準地では、著しい上昇幅の拡大が見られました。平均変動率は、令和元年地価調査の6.8%を大きく上回る結果となっています。商業地の取引は少ないものの、分譲マンションや賃貸マンション用地の需要は底堅く、店舗兼共同住宅等の需要も見られるので、特に別府エリアにおいては高値の取引が見受けられます。

早良区

【住宅地】平均変動率 [R4] 6.9% [R3] 3.1%

- 地下鉄空港線の沿線住宅地では、分譲・賃貸マンションの素地需要及び戸建用地需要が堅調で、市況はコロナ以前の状態を回復、地価は高い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。コロナ禍の影響から、郊外部では一部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も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] 11.5% [R3] 6.0%

- 中心的商業地域の不動産需要は、実需・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、イオン原店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、営業時間の見直し等の動きも見られ、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] ▲0.5% [R3] ▲1.2%

- 住宅地の地価は、郊外1地点で上昇、中心部の住環境優る2地点で微増、中心部に近い2地点で横ばい、郊外乃至は街路条件等劣るその他のエリアは微減または下落となったものの、下落幅は相対的に縮小傾向にあります。大牟田市では主たる需要者層が市内での1次・2次取得者にはば限定されるため、実需要が依然弱いものの、水準調整はほぼ終息傾向にある地区も見られます。

【商業地】平均変動率 [R4] ▲0.7% [R3] ▲1.1%

- 商業地の価格は、昨年と同様、新大牟田駅周辺の1地点のみ上昇、残りの地点は微減または下落傾向が続いているが、住宅地同様下落幅は縮小傾向にあります。市内では総じて、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依然低迷しているが、郊外の路線商業地や中心市街地でも、僅かではあるが高値取引が見られるようになりました。

久留米市

【住宅地】平均変動率 [R4] 1.4% [R3] 0.8%

- 新型コロナウイルス禍においてもwithコロナの気運の高まりからかその影響は小さく住宅地は全般的に上昇基調にあり、特に立地の良

い最寄駅徒歩圏エリアの需要は堅調です。但し、三潨町・北野町・田主丸町については新型コロナの影響はほぼ認められないものの価格上昇圧力は弱く、郊外部では下落傾向の続いているエリアも認められます。

【商業地】平均変動率 [R4] 1.7% [R3] 1.3%

- 商店街の空室率は協力金等の支援金の打ち切りにより上昇しましたが、地元経営者による当該空室への出店意欲は旺盛で、市況は改善しているものと推測されます。但し、歓楽街については顧客が戻らない状況が続いています。郊外路線型商業地については、新型コロナ禍においてもその影響は小さく上昇基調にあります。また、例年の豪雨における浸水エリアの対策事業が進んでいることから当該エリアの需要回帰が望まれます。

直方市

【住宅地】平均変動率 [R4] 0.5% [R3] 0.0%

- 当市では、北九州市に近接する大型商業施設に近い感田地区や頓野地区等ではミニ開発が見られ、一定の住宅地需要があり、高値での取引も散見され、地価の上昇が確認されます。しかしながら、遠賀川左岸部の利便性等にやや劣る住宅地では住宅地需要も弱く、地価の下落傾向が続いており、当市では地価の二極化が顕著となっています。こうした状況を受け、今回の調査では、市内7地点のうち、上昇が4地点、下落が2地点、横ばいが1地点で、平均変動率は上昇となりました。

【商業地】平均変動率 [R4] 0.5% [R3] 0.3%

- JR直方駅前を中心とした既存の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続いています。しなしながら、昨今では市のDX事業推進をうけ、中心市街地にIT企業のサテライトオフィスが開業する等の明るい材料もあり今後の動向が注視されるところです。
- そのほか、幹線沿いの商業地（感田地区や新入地区、下境地区など）では閉鎖した店舗もありますが、新規開業もあり、スーパーや路線型店舗を核に新たな商業拠点が形成され熟成しつつあります。このような状況下で、市内の商業地3地点の変動率はすべて微増しており、平均変動率は上記のとおりとなりました。

飯塚市

【住宅地】平均変動率 [R4] 1.1% [R3] 0.2%

- 住宅地の平均変動率は令和3年にマイナスからプラスに転じましたが、令和4年はプラス傾向が強まりました。
- 住宅地21地点中、プラスは12地点、横ばいまで回復が3地点、マイナス持続が6地点となっています。
- 飯塚市では土地取引件数が毎年1200～1300件でしたが、R3／4～R4／3は1630件に急増しました。戸建住宅の販売増加が要因と考えられます。
- 飯塚市はもともと注文住宅が多いエリアですが、ウッドショック等で建築費が高騰しており、ローコストの建売住宅に需要が流れる傾向が見られます。
- 建売住宅は安いほど売れやすい傾向にがあります。
- 建売住宅は令和3年の秋までは良く売れていましたが、それ以降は若干売行きが鈍化しているようです。
- これまで宅地分譲が少なかった旧庄内町エリアでも開発が増加しています。
- 中広域からの住宅購入は少なく、基本的には飯塚市内及び周辺市町村からの購入がほとんどです。
- 宅地分譲の需要が無い農家集落等は、依然として地価はやや下落傾向です。
- 分譲マンションは令和2年6月に1棟供給があったが、令和3年以降は供給がありません。

【商業地】平均変動率 [R4] 0.1% [R3] ▲0.4%

- 商業地の平均変動率は令和3年まではマイナスが続いていましたが、令和4年はプラスに転じました。
- 商業地の継続地点である6地点中、プラスは2地点、横ばいまで回復が2地点、マイナス持続が2地点となっています。
- 飯塚市地方卸売市場跡地にゆめタウンが進出予定です。これまで週末に直方イオン、福岡イオン、筑紫野イオンに出かけていたファミリー層等がゆめタウンに来ると予想されます。
- 郊外の路線商業地域では出店と閉店が同程度見られ、新陳代謝が常に進んでいます。新規開店は飲食系チェーン店が多く、閉店はバチンコ店や紳士服店などが多いようです。
- 市内の工業団地は完売しています。
- 工業団地以外のエリアで物流倉庫や工場新設のための開発許可が増加しています。
- 工業系の土地需要は強いようです。

最近の地価動向

田川市

【住宅地】平均変動率 [R4]0.1% [R3]▲0.4%

・伊田地区や後藤寺地区などの中心市街地周辺では、やや取引価格にバラツキがありますが、値頃感もあって概ね相応の取引や一部高値の取引も見られました。郊外域でも区画整然とした住宅団地やミニ開発された新興の分譲住宅地の価格水準は、取引の値動きから推して比較的安定していると判断されます。取引市場は、生活利便性の優劣によって多様化していますが、全体としては市況改善の兆しが見られます。

【商業地】平均変動率 [R4]▲0.1% [R3]▲0.8%

・幹線道路沿線などでは店舗等の集積が徐々に進み相応の繁華性が認められます。出物が少なく地価の把握は困難ですが、商況や現在の相場などから推して、地価は弱含みながらも概ね安定しているものと判断されます。一方で、伊田・後藤寺地区のアーケード商店街などの旧来の中心商業地域では空洞化が徐々に進行し、住宅地への転用事例もみられます。地価の動向は、2極化の傾向が明確になっています。

柳川市

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.3% [R3]▲0.6%

・柳川市中心部に比較的近い住宅地「柳川（県）－2」及び「柳川（県）－5」については、横ばいから上昇に転じています。また、柳川市は人口減少、高齢化の進行、地域経済の衰退等により、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が、下落率は縮小しています。

【商業地】平均変動率 [R4]▲0.7% [R3]▲1.2%

・西鉄柳川駅前の商業地「柳川（県）5－2」については、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、緊急事態宣言等による店舗の営業自粛等の影響を受けており、新規の出店需要は少ないが、令和4年は辛うじて横ばいとなりました。その他の商業地のについては、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]▲1.0% [R3]▲1.4%

・人口減少や高齢化の進行によって、同市の住宅需要は全体として弱含みとなっています。特に、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上昇傾向が見られ、徐々に周辺地域に波及しています。しかしながら、利便性の劣る旧八女郡各町においては、人口減少が顕著となっており、下落傾向が続いています。また、旧八女市の中でも新しく開発された分譲地と既存の住宅地との需要の二極化が見られます。

【商業地】平均変動率 [R4]▲1.0% [R3]▲1.8%

・同市中心部の商業地は、郊外の幹線道路沿線（ゆめタウン周辺）に移行しています。飲食店舗を中心に新規出店需要は依然弱いですが、長らく続いた地価下落による値頃感から、旧八女市内については概ね下げ止まってきています。他方、郊外については地域経済の低迷を反映し依然として下落が続いていまして、今後も継続的に下落傾向が続くものと予測されます。

筑後市

【住宅地】平均変動率 [R4]3.5% [R3]1.3%

・住宅地の価格は、新規地点を除く基準地6地点で上昇しており、上昇幅も前年よりも拡大しました。
・特に長浜や山ノ井等の中心部に近い地点では大きな上昇が見られました。
・市内では引き続き住宅地のミニ開発が多く見られ、中心部に近い利便性のよい住宅地の売れ行きは堅調に推移しており、中には比較的高い分譲事例も見られています。

【商業地】平均変動率 [R4]2.0% [R3]1.3%

・商業地は旧来からの商業地域である山ノ井の基準地が、横ばいから上昇へと転じました。大規模小売店舗が建ち並ぶ前津の基準地は上昇幅が拡大しました。
・市内の商業地は二極化しており、八女I.Cから羽犬塚駅までの間の国道、県道沿いの路線商業地については比較的規模の大きな店舗等が建ち並び繁華性が見られますが、個人等が経営する旧来の小規模店舗等は衰退傾向にあり、空家等も見られる状態となっています。

大川市

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.5% [R3]▲1.4%

・ゆめタウン大川の南にセキスイハイム九州（株）より宅地分譲販売中（総面積1275.43㎡）、全6区画のうち既に4区画販売済みのです。現在建築条件付宅地分譲（715万円 189.92㎡ 37,647円／㎡）と戸建分譲（4350万円）を販売されています。このように、旧大川東中から統廃合により新設された桐薫中学校区や市北部エリアにミニ開発が見られるなど、市中心部の地価は底堅い動きになっています。

【商業地】平均変動率 [R4]▲0.8% [R3]▲1.7%

・ゆめタウン大川店周辺のいちょう通り沿いは、モッカランドオープンの効果も相俟って安定した集客が見られます。国道208号沿いの商業地は近年取引事例も見られるようになっており、高木病院周辺の国道208号沿線の地価動向は底堅い動きになっています。

行橋市

【住宅地】平均変動率 [R4]0.1% [R3]0.1%

・全9地点のうち4地点で上昇、3地点で下落、2地点で横ばいを示し、平均で+0.1%の上昇となりました。
・行橋市においても地価の二極化傾向が見られ、学校に近いなど立地が良好なエリア、新規の宅地分譲が活発なエリアでは地価は上昇基調にありますが、半面、街路条件の劣る既存住宅地や郊外部で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]1.4% [R3]0.0%

・全2地点ともに上昇を示し、平均で1.4%の上昇となりました。
・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を中心に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（ニトリ、ケーズデンキ、くら寿司等が出店、敷地面積17,800㎡、店舗面積7,030㎡、駐車場271台）が令和4年5月以降順次開業しました。

豊前市

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.8% [R3]▲0.8%

・豊前市の住宅地の基準地は4地点で、全ての地点で昨年と同じ下落率となりました。
・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住宅地開発もみられ比較的安定していますが、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600万円となっています。

【商業地】平均変動率 [R4]▲1.6% [R3]▲2.4%

・豊前市の商業地の基準地は1地点で、昨年に比べ下落率はやや改善しました。
・商業地の価格は下落傾向が続いています。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・豊前線沿いにドラッグストアモリ豊前店が令和2年5月30日に開店したのに続き、国道3号沿いにはセブンイレブン豊前警察署前店が令和4年5月12日に、ドラッグコスモス千束店が令和4年5月28日にそれぞれ開店しました。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、駅前の商店街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、低金利等により利便性及び住環境良好な地域を中心に回復傾向にあり、地価に下げ止まり・底打ち感が広がっています。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。取引は、建替え需要も含め中古物件が中心で、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]0.0% [R3]▲0.2%

・令和3年9月30日に閉店した「イオンなかま店」跡地に「メガセンタートライアル中間店」が令和4年4月13日オープン、「プラザ

最近の地価動向

モールなかま(映画館、ゲームセンター、ベスト電器、ニトリデコホーム等)」が4月20日オープン。県道等幹線道路沿線には、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が、飲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。商業地は、隣接する北九州市八幡西区、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い状況にあります。下げ止まり感が見られ前年価格を維持しています。

小都市

【住宅地】平均変動率 [R4]7.3% [R3]5.0%

- 新興の大型住宅団地の販売は好調な状況にあり、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でミニ開発等が活発で、地価は上昇傾向にあります。
- 地価調査の基準地はいずれも西鉄沿線にあるため、今回の地価調査で下落地点はありません。ただし、市東部の市街化調整区域内の住宅地域等については住宅地としての選好性が低く、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～弱含みで推移していると思われます。

【商業地】平均変動率 [R4]5.7% [R3]4.6%

- 「イオン小郡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。
- 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すが、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やや衰退傾向にありました。
- しかし、近年は駅周辺商業地の地価下落が続いた結果、割安感が見られるようになり、「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なことも相まって、マンション用地としての需要も認められるなど、地価は上昇傾向にあります。

筑紫野市

【住宅地】平均変動率 [R4]8.0% [R3]6.5%

- コロナウイルスの影響は見られず、住宅地の地価は、R3年7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、新規分譲マンション用地の取得も見られます。
- 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くなっています。
- 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の住宅地で高値の取引が散見されます。

【商業地】平均変動率 [R4]8.9% [R3]7.9%

- 商業地の地価は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、現在も上昇傾向を維持しています。
- 新たな商業施設の開発がないこともあり、中心商業地及び郊外路線商業地での取引は少ないのが現状です。
- コロナウイルスの影響はあまり見られません。

春日市

【住宅地】平均変動率 [R4]6.1% [R3]5.2%

- 増加傾向で推移してきた春日市の人口が減少に転じましたが、住宅地需要は堅調で、住宅地は全ポイントにおいて昨年より地価上昇率がさらに拡大しています。特に駅周辺の宝町や光町のポイントは高い上昇率となっています。
- 新築戸建住宅は土地の面積を小さく分割し総額を抑えている傾向が続いていますが、白水池周辺では土地面積が比較的広く総額が高いミニ開発が見受けられます。

【商業地】平均変動率 [R4]7.1% [R3]5.9%

- 商業地は全ポイント地価上昇率が拡大しています。
- 連続立体交差事業完成後に本格化される春日原駅周辺整備によって、商業地の繁华性向上が期待されています。
- 大谷六丁目に事業用地1万㎡の開発が計画されており、病院、オフィス、マンション、物流倉庫利用が検討されている等、商業地の需給も活発な状況です。

大野城市

【住宅地】平均変動率 [R4]7.2% [R3]4.9%

- 地域全体で不動産需要は高く、特に利便性の高い鉄道沿線は需給ひっ迫の様相を呈しており、郊外の住宅団地でもミニ開発が進行する等地価上昇傾向は継続しており、上昇率は拡大傾向にあります。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]10.3% [R3]7.7%

- 地価は上昇傾向を維持し、地価上昇率もやや拡大傾向にあります。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、西鉄駅周辺の高架化やこれに伴う都市整備への期待等を背景に、店舗地の底堅い需要は持続しているものと思われます。郊外の路線商業地では、顕在化された取引は見られませんが、潜在的な需要は高いものと推測されます。

宗像市

【住宅地】平均変動率 [R4]0.9% [R3]0.1%

- 旧宗像市に存する利便性や品等の良い大型住宅団地(自由ヶ丘、日の里、城西ヶ丘等)では、地価は上昇基調にあり、業者による高値の仕入れが時折見られます。新規分譲は建売で3千万円を超える水準が中心で、建築資材の高騰などによって、価格の上昇傾向が顕著となっています。開発時期が古い住宅団地についても、建て替えやそれを契機とした売却に伴う建売分譲などが見られ、建物の更新が進みつつあります。
- 旧玄海町では、住宅団地については一定の需要が認められ、価格も上昇傾向にあります。ただし、旧市街地や集落エリアは、利便性の悪さなどから依然として需要は乏しく、地価の下落が続いています。

【商業地】平均変動率 [R4]3.0% [R3]1.0%

- 国道3号沿線を中心に、新規出店や改装等の動きが複数見られ、特に、「光岡交差点」付近の動きが活発となっています。令和4年6月に「トリアーダ宗像」の改装が終わり、「ドン・キホーテ」「フードウェイ」などの小売店舗が全面開業しました。こうした状況を受けて、国道3号沿いの商業地の地価は上昇しています。
- 県道沿いの既存商業地や住宅団地近接の近隣商業地等では、これといった商況の好転は見られませんが、背後住宅地の価格上昇圧力が強いため、これに影響される形で地価は上昇基調を示しています。
- 旧玄海町エリアの神湊地区、鐘崎地区等では、商業地需要はほとんどなく、地価は下落が続いています。

太宰府市

【住宅地】平均変動率 [R4]6.0% [R3]4.1%

- コロナ禍にありますが、当市の取引価格は総じて上昇基調を強めています。
- 市の中心部では良好な居住環境を求め市外からの高値での購入や最寄駅から徒歩圏にある住宅地では、相対的な割安感からの需要も認められ、地価が上昇しています。
- 北東部エリア等の山手住宅地の需要も回復傾向にあり、地価は上昇傾向にあります。
- 南東部の既存住宅団地エリアは分割等による新規供給がみられ、敷地面積の制約下にはありますが、需要が認められ、地価も上昇しています。

【商業地】平均変動率 [R4]7.9% [R3]9.5%

- 幹線道路沿いのエリアにおいては、事業用地需要が堅調であり、高値取引も見られます。
- 近隣型商業の五条駅前商店街にあつては、豊富な背後人口を背景に新規店舗の出店が見られ近隣商業地域として成熟が進んでいます。

古賀市

【住宅地】平均変動率 [R4]6.0% [R3]3.4%

- 新型コロナウイルスの影響はあるものの、価格水準は、住宅地全体として上昇基調にあります。市街地を中心とした生活利便性に優れた都市中心部では、地価は上昇幅が拡大傾向にあります。また、周辺部、特に市東部においても、割安感から、既存建物の取り壊し新築や、ミニ開発・分譲等の動きも見られ、居住域の拡大も散見されています。

最近の地価動向

【商業地】平均変動率 [R4]6.0% [R3]2.5%

・新型コロナウイルスの影響は、小売店舗の営業形式等、感染症対策として顕在化している部分を除けば、価格水準的にはほとんどないと思料されます。国道沿いの路線商業地に対する需要は堅調に推移しており、地価も上昇傾向にあります。また、旧来からの近隣商業地に対する需要は、マンション適地等を除き力強さは見られないものの、堅調に推移しています。

福津市

【住宅地】平均変動率 [R4]5.3% [R3]3.9%

・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、人口の増加が顕著で、住宅地の需給は活発な状況にあります。
・駅への接近性が良好な既存住宅地域や分譲住宅団地においては、戸建住宅や素地等の取引が多く、地価は依然上昇傾向です。
・住宅地の需給エリアは拡大しており、駅への接近性が劣る津屋崎、宮司地区においてもミニ開発等が活発で、地価は上昇傾向にあります。
・地価水準は日蔭野地区がプライスリーダーとなり、販売価格の上昇を強めている側面が見られます。

【商業地】平均変動率 [R4]4.0% [R3]3.5%

・イオンモール福津の開業(平成24年4月)前後は店舗等の出店が活発でしたが、近年はドラッグストア等の出店が散見される程度で、商業地に目立った動きは見られません。
・他方、背後住宅地の市場は依然活発で、地価は上昇傾向が続いており、商業地においても人口増による購買力増大への期待や住宅地との地価バランス等により、地価は上昇傾向にあります。

うきは市

【住宅地】平均変動率 [R4]0.7% [R3]0.0%

・全6地点のうち4地点が上昇と、ここ数年横ばいだった地価は上昇へと転じました。・相対的に生活利便性に優れる旧吉井町の中心部及びその近郊の住宅地域においては、需要は堅調です。旧吉井町の農家住宅地域や旧浮羽町についても、底を打った感があります。・宅地分譲地については、高値取引も見受けられる等需要は底堅く、安定した取引環境です。・新型コロナウイルス感染拡大の影響は殆どありません。

【商業地】平均変動率 [R4]▲0.5% [R3]▲1.9%

・うきは市は「白壁の街並み」等豊富な観光資源を有するが、ワクチン接種が進むにつれ、客足は戻りつつあります。中心商業地で新規出店も見られる等店舗需要は高まっており、地価の底打ち感が認められます。旧浮羽町の商業地は旧来からの小規模店舗を中心とした商業地で、日用品は郊外大型店に押され、買回り品は市外へ顧客が流出と、商況は停滞しています。・新型コロナウイルス感染拡大の影響が懸念されます。

宮若市

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.8% [R3]▲0.9%

・住宅地の標準地は6ポイントあり、地価は1ポイントは横ばい、5ポイントは下落しています。
・市内の企業の多くの従業員が市外に居住していることから、学校跡地等遊休地を有効活用するなど定住施策を推進するとともに、「定住奨励金制度」、「家賃補助制度」等を創設し、定住促進を図っていますが、市内の人口は減少傾向にあり、住宅地需要は一部を除き低迷しています。

【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。地価は下落傾向が継続しています。
・市役所周辺における旧来からの商業地では数年間、空店舗も散見されます。商業地の中心である本城地区等においても、新規の大規模店舗の出店等はほぼみられません。商業地の地価は下落傾向が継続するものと思われます。

嘉麻市

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.7% [R3]▲1.4%

・住宅地の価格は全般的に下落傾向が続いていますが、需要の回復が見られることから、下落幅は縮小しました。
・飯塚市と隣接する市域北部エリアや旧分譲地等の住宅地においては、需要の回復がより鮮明となっており、地価は横ばいとなりました。(全10地点のうち、鴨生、下臼井の2地点が横ばい)

【商業地】平均変動率 [R4]▲1.0% [R3]▲1.3%

・経営者の高齢化・人口減少や大型店の影響等により、小規模物件の空き店舗(閉鎖店舗)が多く、全般的にみると事業用地需要は低調で、地価の下落傾向が続いています。
・幹線道路沿線等立地条件が良い事業用地については、需要の回復傾向が見られ、下落幅は縮小しました。

朝倉市

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.3% [R3]▲0.5%

・市内中心部の商業施設等への交通利便性が高い新築の戸建住宅の需要は高く、地価は上昇傾向で推移しています。他方、朝倉市の郊外にあたる、旧朝倉町・旧杷木町については、民間・個人の取引は少なく、取引価格も低水準にて推移しています。
・旧甘木市内の基準地3地点のうち、上昇継続2地点、横ばい継続1地点となりました。一方、旧朝倉町、旧杷木町では、下落幅が縮小した地点があるものの、全て下落となっており、二極化傾向が進んでおります。

【商業地】平均変動率 [R4]0.6% [R3]0.4%

・文化会館通りでは郊外型の店舗が集積し、当市の商業中心となっています。土地の取得需要も強く、地価は上昇傾向です。旧甘木市の既成の商店街では、新たな土地取得も見受けられ、地価は持ち直しつつあります。他方、旧朝倉町、旧杷木町の郊外の路線商業地では依然空き店舗も多く見受けられ、商業需要は総じて弱含みとなっております。
・旧甘木市の基準地2地点のうち、上昇1地点、横ばい継続1地点となりましたが、旧朝倉町、旧杷木町では下落傾向が続いています。

みやま市

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.2% [R3]▲0.6%

・住宅地の価格は、当市中心部に近い立地条件の良い土地の価格は比較的堅調で、平均の下落率を緩和させています。なお、瀬高駅周辺部の地区では若干の上昇地域も見られます。一方、やや利便性の劣る周辺部では坪3万円～5万円程度 of 取引が多く、土地価格の二極化がさらに進んでいます。

【商業地】平均変動率 [R4]▲1.1% [R3]▲2.0%

・商業地は空き店舗が多く、サンリブ瀬高店の跡地にアスタラピスタ下庄店が出店していますが、周辺の土地価格を押し上げるまでには至っていません。よって、依然として地価の下落傾向は続いています。背後の住宅地の価格に近づき、その下落率については緩和傾向にあります。また、幹線道路沿いの商業地については、需要は回復傾向にあります。

糸島市

【住宅地】平均変動率 [R4]3.7% [R3]2.1%

・糸島市の住宅需要は依然として好調で、全体的に地価は上昇傾向を示しており、17地点のうち15地点で上昇、旧二丈町域の1地点で横ばい、1地点で下落となっています。6地点で横ばいから上昇に転じているほか、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。

【商業地】平均変動率 [R4]5.0% [R3]2.7%

・商業地は3地点すべて上昇、二丈吉井の地点は横ばいから上昇に転じ、前原中央と浦志の地点でも上昇幅が拡大しています。
・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」の影響もあり、糸島市における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]2.2% [R3]1.7%

・平成2年のJR「博多南」駅の開業以来、福岡市のベッドタウンとして発展しており、当駅に近い市中心部の住宅地域を中心に、宅地開発が比較的活発に行われていることから、中心部及びその周辺の地価は上昇傾向にあります。一方、郊外部の住宅地域では、人口が伸び悩みにあることや立地適正化計画の実施等コンパクトシティの指向から宅地需要は脆弱で、地価の下落が継続しています。

【商業地】平均変動率 [R4]3.8% [R3]2.7%

・JR「博多南」駅前周辺や肥前街道等の幹線道路沿いの商業地域については、駅利用者や通過交通量が多いこと、及び背後住宅地の熟成度が高まっていること等から、コロナ禍の影響下にはあるものの、ビル用地やマンション適地等への相応の需要があり、地価は強含み傾向にあります。

最近の地価動向

宇美町

【住宅地】平均変動率 〔R4〕7.5% 〔R3〕7.0%

・糟屋郡内の粕屋町・志免町・須恵町等の地価上昇により、前記の町で土地を買えない一次取得者層の宇美町内における土地購入意欲は高く、志免町に隣接する地域等の住宅地は需要が高いです。この影響が町全体にも波及しており、交通利便性にやや劣る大規模住宅団地等においても、住宅取得の圧力により地価は上昇に転じてきています。コロナ禍の影響により、一時的に需要者の様子見が見られましたが、需要は依然、堅調に推移しています。今後は、ウッドショックによる住宅建設費の上昇が分譲住宅価格に及ぼす影響が注視されます。

【商業地】平均変動率 〔R4〕6.0% 〔R3〕5.3%

・「福岡太宰府線」沿いの志免町に隣接する路線商業地については、新規出店が相次いできました。コロナ禍により飲食店等は厳しい状況となっていました。その他のコロナの影響が少ない業種の出店需要もみられ、借地がほとんどではありますが、土地価格も依然、上昇傾向にあります。

篠栗町

【住宅地】平均変動率 〔R4〕6.4% 〔R3〕3.7%

・高田地区地区計画（大字高田）が進行中であり、面積約5.5haの大型住宅団地「プライムタウンオーサム篠栗（104区画）」が開発予定です。（分譲単価 約90～100千円／㎡、R4年11月 造成完了予定）。

・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。近年は根強い住宅需要に支えられ、全体的に地価の上昇幅は拡大しています。

【商業地】平均変動率 〔R4〕7.2% 〔R3〕5.7%

・商業地の地価は上昇傾向にあります。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。

志免町

【住宅地】平均変動率 〔R4〕5.8% 〔R3〕4.7%

・平坦地で生活利便性に恵まれてかねてより価格上昇が大きかった地点では天井感があるものの、住宅市場における需要は概ね堅調に推移しています。コロナ禍からの影響は概ね解消されており、取引件数も回復しています。隣接する福岡市博多区等との比較において割安感が残る地域については地価の上昇傾向が続いています。

【商業地】平均変動率 〔R4〕8.2% 〔R3〕8.2%

・コロナ禍からの影響は概ね解消されています。R2年以降郊外型の大型店舗の出店が続いており、商業集積度が急速に高まってきています。また、利便性が高くマンション等の住宅利用が可能な商業地についても需要が高い状況が続いています。

須恵町

【住宅地】平均変動率 〔R4〕10.6% 〔R3〕9.0%

・須恵町は市街化区域と市街化調整区域の線引きが行われておらず、都市計画法の観点から開発が可能な農地が多く残っているため開発余地があり、建売分譲業者等の素地取得も容易な環境にあります。町内の素地取得価格は周辺市町と比較して未だ安い傾向にあり、コロナ禍継続中においても建売分譲業者等の戸建住宅開発素地の取得意欲は衰えておらず、依然として町内で建売分譲業者が農地を開発目的で取得する事例が散見されます。また、これまで分譲実績があまり見られなかった農家住宅地域においても素地取得が見られるようになり、素地取得地域の広がりが見られます。

・周辺の粕屋町、志免町等の建売物件の相場が高くなる一方、須恵町は以前より高くはなったものの未だに割安感が存在し、JR香椎線の各駅より徒歩圏内の住宅地で3,000万円～3,500万円程度ですが、中には4,000万円弱の取引も見られ、駅徒歩圏外の佐谷地区でも2,500万円前後と、一時取得者が戸建住宅を取得出来る環境が続いており、総額の観点からも徐々に上昇傾向になりつつあります。

・以上により、コロナ禍が続く中においても、戸建住宅の所有を希望する一次取得者層の所得環境にまで未だ影響が及んでいないこともあり、一時取得者層の需要と建売分譲業者等の供給との関係から需給関係は堅調に推移しており、コロナ禍継続中においても住宅地の地価は依然として上昇傾向が続いています。

【商業地】平均変動率 〔R4〕7.2% 〔R3〕6.6%

・周辺の粕屋町、志免町等と比較すると幹線道路沿いの商業地の地価には割安感があり、物流業者等であっても素地取得できる環境にあります。そのため、商業地については店舗需要だけでなく物流業者による需要等も認められ、需要が競合する傾向が見られ、実際においても須恵町の幹線道路沿いは店舗施設と物流施設の混在が見られます。物流業界については、物流施設用地の需要が地域的に広域化する傾向にあり、新しいエリアに物流拠点を置き配送網を広げたいというニーズが多い傾向もあり、ドライバーの勤怠管理の強化が求められるなか、長距離運送の中間拠点をつくりたいというニーズも見受けられ、コロナ禍においても物流業界の需要は堅調に推移しています。

・町内の高い人口増加率や町内に近接してスーパーマーケットが3店舗、ディスカウントストアが1店舗と出店していることが示すように商業背後地の人口が増加傾向もあり、コロナ禍継続中においても県道志免須恵線沿いなどを中心に新規出店が続いています。

・以上のような背後地人口の増加、物流業者との需要の競合等の要因に基づき、コロナ禍継続中においても商業地の地価も依然として上昇傾向が続いています。

新宮町

【住宅地】平均変動率 〔R4〕5.4% 〔R3〕3.4%

・新型コロナウイルスの景気低迷の影響は少なく、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拡大を継続しています。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】平均変動率 〔R4〕2.8% 〔R3〕1.1%

・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ウイルス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、微増傾向から上昇幅を拡大し、国道3号沿いの地点も上昇幅が再度拡大しました。新型コロナウイルス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〕0.6% 〔R3〕0.3%

・平坦地では、土地区画整理事業や小規模住宅地開発による比較的高値の取引も行われています。最近では平坦地で坪当たり15～16万円程度の新規分譲もみられ、草場地区の「コ・ビレッジ桜の丘」の影響も有り、住宅地需要は比較的堅調です。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、平坦地の地価は上昇傾向です。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】平均変動率 〔R4〕5.9% 〔R3〕2.0%

・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。ただし、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おり、最近では、県道沿いだけでなく、「福岡I.C.」に近い久原地区南西部一帯で物流施設の進出が相次いでいます。

粕屋町

【住宅地】平均変動率 〔R4〕6.6% 〔R3〕5.1%

・R4年地価調査において住宅地の基準地数は昨年より1ポイント増加し6ポイントとなっています。いずれの基準地につても地価は昨年から上昇しております。人口増加や賃貸からの住み替え需要を背景とした市場動向は本年も継続しています。

・本年新設された粕屋（県）ー6は、昨年換地処分が行われた酒殿駅東土地区画整理事業地内の基準地です。土地区画整理事業地内の不動産動向についても、堅調な住宅需要を背景に、ハウスメーカーを主とする分譲地の販売状況は好調に推移しています。

【商業地】平均変動率 〔R4〕8.5% 〔R3〕6.1%

・R4年地価調査において商業地の基準地数は昨年と同様の2ポイントとなっています。住宅地価格の上昇や商圏人口の増加を背景に商業地についても上昇傾向にあります。

・従来から粕屋町内において店舗等の商業用途の取引件数は少ない状況であり、本年も件数は少ないものの、県道沿いにおいて高値の取引もみられるため、地価動向は昨年を上回る上昇率を示しています。

最近の地価動向

芦屋町

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.2% [R3]▲0.3%

・芦屋町の住宅地は、設定された5地点のうち、価格の上昇した地点は2地点、下落は2地点、横這いは1地点で、町内でも地域により異なるまだら模様となっています。上昇地点はいずれも前年は±0で本年上昇に転換したのですが、その上昇率は小さく、今のところ町全体が上昇していく傾向は見受けられません。大きな住宅開発はありませんが、町内の数力所でミニ開発が行われています。いくつか単価の高い取引もみられますが、土地建物としての総額はこれまで同様に抑えられています。周辺市町に比べて需要が弱い傾向が続いていますが、これは、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。

【商業地】平均変動率 [R4]▲0.4% [R3]▲0.4%

・芦屋町の商業地は、設定された1地点の下落が続いています。下落幅は前年と同様でした。町内では、ここ数年、顧客吸引力の高い施設の新規開業はなく、小規模店舗の新規開店が見られる程度でした。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。

水巻町

【住宅地】平均変動率 [R4]1.9% [R3]1.1%

・隣接する八幡西区との比較における割安感から需要も比較的堅調で、地価水準は上昇幅を拡大して推移しています。ただし、町内における地域格差が大きく、近年ではミニ開発がみられるようになった町南部(二西・伊左座地区)や北部(猪熊・古賀地区)の郊外は、特に旧来より農地が広がる地域で、中心部よりも交通便利性などで劣るため需要はやや弱く、町中心部との比較において地価水準はやや格差が拡大しています。

【商業地】平均変動率 [R4]0.5% [R3]0.0%

・旧来からの商業地である「頃末商店街」や国道3号沿いの店舗などには商況の変化は見られず空き店舗が散見されます。一方で、吉田南の町有地(ボタ山跡地)等で、新規出店(トライアル、スーパービバホーム)が相次ぐ等、全体的に需給関係は安定的に推移していると考えられます。また、頃末南の町有地に健康入浴施設「いちょうの湯」がスポーツクラブと同時にオープンするなど、大規模な町有地の開発が続いていきます。

岡垣町

【住宅地】平均変動率 [R4]0.4% [R3]▲0.3%

・住宅地の取引件数は、増加傾向にあります。「岡垣ヒルズ」や「やすらぎの郷」等の新興住宅地域では、高値の取引が散見され、地価上昇を牽引しています。一方で、旧来からの住宅団地や郊外の農家集落地域等については、ゼロ基調ないし若干の下落傾向も見られます。総じて、岡垣町の住宅地域の平均変動率は、若干の上昇に転じています。

【商業地】平均変動率 [R4]0.7% [R3]0.0%

・商業地については、主要幹線道路沿いの路線商業地域を中心に若干の活性化傾向が見られます。岡垣町の商業地については、これまで地価の下落傾向が続いていましたが、価格調整段階を経て、若干の上昇傾向に移行しているものと思われます。

遠賀町

【住宅地】平均変動率 [R4]0.9% [R3]0.9%

・遠賀町の住宅地には遠賀川駅の以北と以南に各2地点の計4地点設定されており、いずれのポイントも小幅に上昇しています。中心部から離れた利便性のやや劣るエリアについても、割安な地価水準から一定の需要も認められるなど住宅地需要は比較的堅調であり、今後も小幅な上昇基調を維持していくものと考えられます。

【商業地】平均変動率 [R4]0.0% [R3]0.0%

・町内の商業地には遠賀町役場近くの県道沿いに1地点設定されており、前年と同様、変動率は横ばいで推移しています。商業地は供給、需要のいずれも多くなく、需給動向は比較的安定しています。なお、遠賀川駅の新駅舎が開業するなど、駅周辺の今後の発展が期待されます。

小竹町

【住宅地】平均変動率 [R4]▲1.4% [R3]▲1.0%

・町内は高齢化傾向が顕著で他地域からの流入は少なく、住宅地の需要は依然として弱含みです。住宅地の最高価格地である小竹(県)ー3は小学校にほど近く、比較的需要が見込めるポイントですが、割高感強く今回の下落率は拡大となりました。

【商業地】平均変動率 [R4]▲1.6% [R3]▲0.8%

・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、町内の商業地の需要は弱含みで推移しています。いったん閉店すると空室期間も相当に長く、新規出店の目途が立たないケースも目立ちます。

鞍手町

【住宅地】平均変動率 [R4]0.1% [R3]▲0.5%

・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、強含みで推移しています。
・鞍手町郊外の農家住宅的な色彩が強い住宅地の需要は、弱含みで推移しています。

【商業地】平均変動率 [R4]0.5% [R3]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。また、くらで病院がR3. 10. 1に移転し、R3. 10. 4より外来診療を開始しました。さらに鞍手町役場新庁舎、建物はR4. 9着工、R5. 10完成予定、R6. 1オープンを目指し[総事業費は周辺の整備等を含めて53. 2億円(新庁舎に限定した事業費は29. 2億円)]、生活利便施設の集積が高まっていることから、商業地の地価は強含みで推移しています。

桂川町

【住宅地】平均変動率 [R4]0.6% [R3]0.0%

・町内全体の取引単価に下げ止まり傾向が見られますが、その動きが、顕在化されるまでは至っていません。
・全体的には住宅需要は、昨年からの動きを継続していますが、一定の需要に対して、新規供給が進んでいない傾向が見受けられます。
・2020年3月、桂川町土居と同町豆田を結ぶ県道豆田稲築線バイパス開通により、利便性は向上していますが、目立った住宅地の開発までは至っておりません。

【商業地】平均変動率 [R4]0.4% [R3]0.0%

・新規出店する事業者は少なく、隣接市内の郊外型大型商業施設への顧客流出や地域経済の低迷から既存商業地の価格は微減傾向が続いています。
・桂川駅南側アクセス道路の工事が完成し、国道200号からのアクセスが可能となりましたが、出店のインセンティブにまでは至っておりません。
・R桂川駅周辺整備事業として行われた駅の南北をつなぐ自由通路の設置、ELVを備えた駅内路線橋が2021年3月に完了しました。懸案であった、駅北側の通勤、通学時のアクセス集中は改善されましたが、店舗等の変動は、昨年対比では動きが見られません。

筑前町

【住宅地】平均変動率 [R4]4.1% [R3]3.9%

・住宅地の価格は6地点いずれも上昇しており、平均変動率も昨年より大きくなっています。
・隣接する西鉄天神大牟田線沿線の筑紫野市や小郡市が、地価高騰の上昇率が大きく拡大する中で、当町にも住宅需要が波及しています。
・特に朝日、二地区、松延地区、東小田、下高場地区、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]4.7% [R3]3.9%

・商業地については国道386号沿いの依井地区、国道500号沿いの高田地区の2地点があり、いずれも上昇幅が昨年より大きくなっています。
・近年の背後住宅地の需要増大と地価の上昇が、商住混在の基準地付近の不動産需要にも影響を与えているものと判断致します。
・このうち依井地区については、朝倉市甘木地区に近接しており、同市内の既存の中心商業地区の衰退から波及する商業需要が、基準地付近にも影響を与えているものと判断致します。

最近の地価動向

東峰村

【住宅地】平均変動率　[R4]▲2.9%　[R3]▲3.6%

- 平成29年の九州北部豪雨以降は年4%程度の下落が続いていましたが、その下落幅は縮小傾向にあります。
- 他市町村からの人口の流入が少ないことから住宅需要は弱含みで推移しています。
- BRTで復旧するJR日田彦山線は、令和5年に運行開始予定です。

【商業地】平均変動率　[R4]▲0.8%　[R3]▲1.7%

- 人口減少及び高齢化が進み、商圏内の購買力が低下していることから、既存の小規模店舗を中心とする商業地は衰退傾向にあります。
- 村には多数の窯元が存しており、年2回の民陶むら祭りには多数の観光客が訪れますが、年間を通した恒常的なものではないため、観光客向け店舗等の新規出店は見受けられず、商業地の繁華性は乏しい状況にあります。

大刀洗町

【住宅地】平均変動率　[R4]2.0%　[R3]1.2%

- 住宅地の基準地は5地点で4地点が上昇、1地点が横這いです。上昇地点では上昇率が拡大しています。
- 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]2.3%　[R3]1.0%

- 商業地の基準地は1地点で上昇率が拡大しています。
- 町内の路線商業地域となるエリアが狭く集客力の高い店舗が少ないこと、周辺市町の大規模商業施設に集客が奪われていることから商業地需要は大きく伸びていませんが、飲食店等の小規模な店舗需要が見られます。

大木町

【住宅地】平均変動率　[R4]0.6%　[R3]0.4%

- 当町の中央を南北へ西鉄天神大牟田線が縦貫し、町内に2駅を配置して隣接久留米市や福岡都市圏へのアクセスは良好です。このような交通施設の状況や地理的位置を反映して人口は若干の減少にとどまっており、世帯数は増加傾向にあります。久留米市を中心に福岡都市圏への通勤者等による住宅地需要も認められ、当町北部の大溝小学校区ではミニ開発も見られ人口は増加傾向にあり、隣接市等との相対的価格水準から値頃感もあって地価は上昇基調で推移しています（3地点）。一方、駅や中心部から離れた農地等が多く混在する当町南部の大莞小学校区の人口は減少傾向にあり、地価はやや下落傾向にあります（1地点）。当町中央部に位置する木佐木小学校区の人口は横這いで推移していますが、調査地点のある地域は農家住宅も混在しておりやや下落を示しました。以上、住宅地のポイントは5地点ありますが、その平均変動率は昨年より上昇率が若干拡大した結果となりました。

【商業地】平均変動率　[R4]▲0.3%　[R3]▲1.0%

- 周辺市における広域的な商圏を有する大規模商業施設の出店により、商圏が小さい小規模小売店舗を中心とする当町の商業地の集客力は相対的に低下傾向にある。そのような中、商業地のポイントは八丁牟田駅前の商業地域にありますが、地域要因に特段の変化もなく沿道サービス店舗も見られず地価は依然下落傾向にあるものの、その地価も相当程度低下し下落幅の縮小が見られます。一方、主要地方道久留米柳川線沿いの商業地は、拡幅工事の進行と共に建物の建て替えや新たな沿道サービス店舗の進出も見られる等、取引もある程度見られる状況にあります。なお、令和元年10月25日にはイオン大木店の専門店街がなくなり、その後にリクシル系のホームセンターが進出しています。

広川町

【住宅地】平均変動率　[R4]▲0.2%　[R3]▲0.1%

- 広川町における住宅地域の価格に影響を及ぼす価格形成要因については昨年と特段の変化は見られません。
- 住宅地の地価については、大字新代、大字久泉、大字広川の基準地は横ばい傾向、東部の農家集落が多く見られる大字水原の基準地は依然として緩やかな下落傾向で推移しています。
- 当町の近年の状況としては、人口は減少しているものの世帯数は増加しており、比較的可便性の高い中広川小学校区、下広川小学校区では不動産業者によるミニ開発分譲が見られ、売行きは好調のようです。

【商業地】平均変動率　[R4]▲0.3%　[R3]▲0.6%

- 広川町における商業地の需要は総じて弱含みです。当町の商業地の基準地は、町中心部から東西に延びる県道沿線に存しており繁華性の減退傾向が見られます。地価動向としては、下落幅は縮小しているものの、依然として下落が続いています。

香春町

【住宅地】平均変動率　[R4]▲0.8%　[R3]▲0.8%

- 町内の地点数は4ポイントであり、すべての地点で下落しています。人口減少と高齢化が進行しており、また、新規の転入等も少ないことから、住宅地の需要は低迷しており、価格は下落傾向で推移しています。

【商業地】平均変動率　[R4]▲2.3%　[R3]▲2.2%

- 町内の地点数は1ポイントであり、下落傾向が続いています。既成の商業地は衰退が続き、商業地としての繁華性は低くなっています。商業地の経営環境は、人口減少に伴う顧客の減少、地域経済や個人消費の低迷等を受け引き続き厳しい状態が続いています。

添田町

【住宅地】平均変動率　[R4]▲0.9%　[R3]▲1.7%

- 歯止めがかからない人口減少や高齢化等の影響に加え、町が抱える社会構造的要因等をも反映して取引は停滞傾向にあり、総じて需給は均衡状態にはないものと認識されます。取引件数も多いとは言えず、加えて町内の居住者が住み替え等の目的から町内に所在する土地や住宅を取得するケースも見られること等もあって、地価水準を把握し辛い状況ではあるのですが、直近の取引事例を見る限り著しい低価取引も少なくなっていることから、未だ下落基調での推移が続いてはいるものの下落幅縮小の傾向は認められます。しかしながら、郊外山間部等においては、地縁的選好性が強い地域的特性を映じて域外からの新規流入も多くは期待できないこと等から、市況は依然として厳しいものがあります。

【商業地】平均変動率　[R4]▲1.7%　[R3]▲3.9%

- 多いとは言えないながらも一定数の取引が確認される住宅地の傾向とは異なり、商業地の取引は殆ど確認されないことから、取引傾向や地価水準ついて把握し辛い状況ではあるのですが、人口減少や他エリアに所在する大形商業施設等への顧客流出傾向のほか、店舗等経営者の高齢化の影響等も加わり、商況は衰退傾向を強めながらの推移が今なお続いているものと理解されます。英彦山等への観光客を対象にした宿泊施設や商業施設等も、行楽シーズンには一定の賑わいが認められますが、総じて見れば経営環境の厳しさが指摘されています。こうした状況から商業地需要は脆弱で、加えて昨今のコロナ禍に伴う観光需要の減少等にも追い打ちをかけられる形で、地価は依然として下落基調での推移が続いているものと認識されますが、背後住宅地の地価水準との関係等から、近年では下落幅縮小の傾向も認められます。

糸田町

【住宅地】平均変動率　[R4]▲0.9%　[R3]▲1.9%

- 需要の中心は地域的選好性を有する個人であるが、町の人口減少・高齢化が進行し、居住専用住宅の建築着工戸数は28件（R1年）となっています。地価は今後も軟調で推移していくものと思われます。

【商業地】平均変動率　[R4]▲2.6%　[R3]▲2.5%

- 町の中心市街地付近にみられる商業施設は地域住民向けの日用品店舗が中心であり、隣接する田川市や飯塚市の大型商業施設への顧客流出等により、商業地の需要は弱含み傾向にあります。

川崎町

【住宅地】平均変動率　[R4]▲0.7%　[R3]▲0.7%

- 川崎町内の住宅地は3ポイントありますが、町内の不動産取引は少なく昨年に引き続き下落傾向は継続しております。田川郡内の他の町では、民間不動産業者によるミニ開発が散見されますが、同町内では殆ど見受けられない状態です。

【商業地】平均変動率　[R4]▲0.5%　[R3]▲0.5%

- 川崎町内の中心的な商業地域は、豊前川崎駅前の商業地域から国道322号線沿いの交通便利性に優れる路線商業地域に移行しております。同地域内では、土地賃貸案件が多いことから、売買の取引は殆どなく地価の下落傾向は継続中ですが、小売り店舗の退店もなく、繁華性は比較的安定しております。

最近の地価動向

大任町

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.9% [R3]▲1.3%

- 住宅地全4地点の平均変動率は、▲0.9%と縮小傾向にはあるものの、価格の下落が続いています。
- 町外の子育て世代の定住を目的とした子育て支援住宅の入居もあって、人口は一時的に増加となりましたが、近年は再び減少が続いています。幼児教育・保育の無償化や様々な子育て世代に対する支援策が実施されていますが、人口減少や高齢化は進行しており、宅地需要の減退から、市場における不動産取引は低調で、需給ともに少なく、地価は下落基調が続いています。

【商業地】平均変動率 [R4] — % [R3] ▲1.6%

- 代表性の観点から、商業地の基準地を、昨年までの県道八女香春線沿いの商業地から、国道322号香春大任バイパス沿線の商業地に選定替えしました。
- 大任町の商工・観光の中心拠点となっている、道の駅「おおとう桜街道」の周辺に、町内外からの来客が期待される遊戯施設を備えた「子ども広場」の整備計画が進展し、またサテライトオフィス誘致施設の建設も計画されており、雇用創出と人口減少に歯止めをかけるべく、各種施策が取り組まれています。
- 国道322号香春大任バイパスの開通により通過交通量は増加しており、物流促進や観光振興に寄与することで、地域活性化の契機となることが期待されます。

赤村

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.6% [R3]▲1.6%

- 村内及び周辺市町において特に目立った新規供給はなく、少子高齢化の進展等の影響もあり、需要は低調で地価は依然下落傾向であります。周辺市町等と比較して一部に下がりきった感もあり下げ止まりの気配もあります。

【商業地】平均変動率 [R4] ▲1.0% [R3] ▲1.9%

- 買い回り品は田川市とその隣接市町等の大型小売店舗に流出しており、当村における新規店舗需要は乏しく地価は依然として下落傾向であります。周辺市町等と比較して一部に下がりきった感もあり下げ止まりの気配もあります。

福智町

【住宅地】平均変動率 [R4]0.0% [R3]▲0.2%

- 少子高齢化の進展等の影響で需要は総体的に低調な状況が続いています。町内において特に目立った新規供給はありませんが、長年にわたる地価下落の結果需給のバランスが均衡に向かっているのではないかと考えています。特に建物が建ち込む団地形態の住宅地域の地価は下げ止まつつあります。

【商業地】平均変動率 [R4] ▲0.5% [R3] ▲1.6%

- 日用品を除く買物動向は直方・飯塚地域等の大型店に流出しています。当町における新規店舗需要は弱く、消費の低迷等により地価は依然として若干の下落傾向にあります。人口減少・高齢化現象が強く表面化していることを受けて、積極的な資本投下の情報はありません。

苅田町

【住宅地】平均変動率 [R4]0.4% [R3]0.0%

- 昨年の横ばいから、今期は上昇という結果となりましたが、ここ数年来の住宅地需要の高まりのほか、苅田町の北九州・行橋方面への交通アクセスの利便性等が好感される形で、郊外の一部地域を除き、地価は近年、概ね上昇傾向での推移が続いています。
- 調査地点7地点中、対前年比上昇は5地点で、横ばい0地点、残り2地点が下落という結果でしたが、模様眺め・様子見の様相を色濃くしている近年の傾向を反映して、総じて見れば、上昇幅・下落幅ともに僅少なものに留まっています。取引事例を見る限り、極端な低価取引はあまり確認されなくなっていることから、苅田町内の住宅地の地価安定化の基調は今なお堅持されていることが伺えます。

【商業地】平均変動率 [R4]0.2% [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、安定基調を強めてましたが、世界経済の減速に加え、コロナショックの影響等もあって、景気の停滞みられましたが、今期は上昇という結果となりました。調査地点2地点のうち1地点は、対前年比で横ばいとなっていますが、旧来からの商業地域であり、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。上昇地点は、路線商業地域の調査地点です。取引事例を見る限り、極端な低価取引も少なくなっていることから、苅田町内の商業地の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。

みやこ町

【住宅地】平均変動率 [R4]▲1.5% [R3]▲1.5%

- 住宅地の基準地は8地点で、地価はすべての地点で下落傾向が続いています。
- 勝山地区など環境、生活利便性の比較的良好な地域では相応の取引も見られますが、人口の減少傾向、40%を超える高齢化率から、需要の低迷が続いています。小学校の統廃合など公共施設の再配置計画も進む中で、住宅地への需要は弱く、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] ▲0.5% [R3] ▲0.9%

- 商業地の基準地は1地点で、下落傾向が続いています。ただ、長期に及ぶ下落、背後住宅地の価格水準との関連から下落率は縮小傾向で推移しています。
- 農産物直売所や沿道型飲食店など一部に集客力のある店舗も見られるものの、隣接の行橋市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]▲1.6% [R3]▲0.6%

- 人口が少ないため取引は少なく、廉価な事例も多く見られるため、地価は下落傾向を続けており厳しい状況となっています。鈴熊地区等において豊前市等の不動産業者によるミニ開発が見られますが、地価を底上げする要因にはなっていません。

【商業地】平均変動率 [R4] ▲0.5% [R3] ▲0.5%

- 町内における地価調査の商業地は、吉富駅前の旧来型近隣商業地に設定されていますが、中規模スーパーなどの顧客誘引力の高い施設が無いため、閉鎖店舗が多い寂しいものとなっています。地価は概ね底に近いと考えられますが、吉富町の一般的要因より、下げ止まりまでは行っていない状況です。

上毛町

【住宅地】平均変動率 [R4]▲0.9% [R3]▲0.7%

- 分譲地「コモンパーク上毛彩葉」は平成25年10月に完成、平成29年までに大半を売却した後停滞気味。最近は動きがないにもかかわらず価格変更がないため、完売は見えない状況にあります。需要が供給に追いついていない様子が窺えます。
- 町では空き家・空き地バンクを実施しており、空き家改修事業補助金制度を利用することが可能。また、町内に住宅新築、建替えまたは購入者対象として家屋及び土地に課税される固定資産税相当額が交付される定住促進奨励金も存在するものの、現状は需要者より売却希望者のほうが多いとのこと。
- 町域全体において、住宅需給は弱含みです。また生産年齢人口の減少、高齢化進行等を反映し、地価は引き続き下落傾向で推移しています。

【商業地】平均変動率 [R4] ▲1.5% [R3] ▲1.5%

- 空店舗数は増加しています。また、空店舗は古い物件が多く、支払賃料及び敷金を下方修正しても空室を消化できない状況にあります。
- 当町内には、核となる商業施設がなく、垂水、宇野地区の県道沿線に小売店舗等が散在する程度です。閉鎖店舗も見られ、商業地域は空洞化が進行し、衰退傾向にあります。

築上町

【住宅地】平均変動率 [R4]▲1.6% [R3]▲1.5%

- 築上町の住宅地の地価動向については、取引事例は総じて少なく、高位の事例は特に少ない状況にあり価格水準の下落傾向が継続しています。同町では、継続的な人口の減少、高齢化率が高いという状況を受け、近年の東九州自動車道の全線開通等による利便性の向上もありますが、当該道路は、通過道路としての性格を有し、利便施設の充実等はあまり見込めず、地価動向の改善には至っていません。ミニ開発等も素地を含め市場滞留期間が長期となっており、当分の間、住宅地の価格水準は弱含みで推移するものと思料されます。
- 【商業地】平均変動率 [R4] ▲1.6% [R3] ▲1.2%
- 当町の商業地域は、JR椎田駅周辺の整備が進捗中ではありますが、継続的な顧客減少、他地区への大型商業施設等への流出、人口の減少等の影響等により繁華性に乏しく商況は依然として厳しい状況にあります。商業施設の新設は無く、店舗の閉鎖もあり、商況は厳しいです。募集物件の市場滞留期間も長く、同町の商業地の需要は引き続き低迷していて、取引は低調であり、取引も少ない状況にあります。地価動向については、住宅地同様、引き続き下落傾向が継続するものと思料されます。

不動産鑑定と鑑定士についての質問に回答します

【回答者】

株式会社 九銀不動産鑑定所
不動産鑑定士 内田 信行

株式会社 アプレイザル福岡
不動産鑑定士 安木 徳男

株式会社 アプレイザル
不動産鑑定士 加藤 一生

固定資産税評価と不動産鑑定士の関係は？

固定資産税の土地評価が現在のような形、つまり、標準宅地の評価に不動産鑑定士が携わるようになったのは、平成6年の評価替えからです。実際にその評価作業を行った時期から約30年が経過しました。

平成元年に成立した土地基本法の第16条「国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価額を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。」の規定を受けて実施された、公的土地評価の一元化により、平成6年より固定資産税評価額が地価公示価格の7割程度とされた時から、不動産鑑定士が市町村からの依頼を受けて、標準宅地の評価を担当することになりました。それまでは、市町村の税務課で、売買実例価格から正常と認められない要素を修正して評価されていましたが、昭和50年代後半からの地価高騰期において、時価との乖離が大きくなってきたので、評価の信頼性の低下が危惧されるようになっていました。この時期に、土地基本法が制定され、公的土地評価の一元化により、固定資産税評価額が7割評価とされたわけです。

その当時、不動産鑑定士にとっては、多数地点の大量評価を行うのは、初めての経験でした。固定資産税評価で重要と考えられているのは、課税の公平性を実現するための評価の均衡化ですが、この評価の均衡化のために採用されたのが、すでに地価公示等の評価で用いられていた分科会方式という集団的な価格検討の方法でした。不動産鑑定士が、個々の価値観だけではなく、分科会での情報と価値観の共有に基づき、評価作業に当たることが、評価の均衡化につながるようになります。そして、その集団的な検討結果は市町村内にとどまらず、周辺市町村、さらには県域全体に及ぶ評価額の均衡を実現することとなります。多数地点の大量評価は、既に地価公示や県地価調査において、分

科会方式の経験を積んでいた不動産鑑定士にとっては、十分対応できるものでした。

評価の均衡化・適正化については、約30年経過した今でも、時代の変化に伴って生じた課題がありますが、それを具体的に解決していくのは、市町村に協力する、不動産鑑定士の団体（士協会）の分科会を通じた組織的な活動であると思います。このことは、固定資産税評価とともに、地価公示、地価調査、相続税路線価の公的土地評価を担当している不動産鑑定士にしかできないことだと言えます。そして、これは評価を担当する不動産鑑定士の責務だと思います。

私が、この30年間に於いて経験した中で感じたことから、少しでも書いてみます。

まず、分科会での価格検討の重要性についてです。情報の共有はもちろん大事ですが、共有するだけでなく、その情報が地価変動にどのような範囲で影響しているのかについて、分科会での丁寧な意見交換が必要であると思います。同じ地区の複数の標準宅地の評価について審査申出等が出されることがありますが、その際に、担当した複数の不動産鑑定士の地価変動等に対する説明が一致したものでないと、納税者にとって納得のいかないことになります。

次に、気になるのが、地価公示価格・地価調査価格、相続税路線価との関係ですが、これらの評価が毎年行われるのに対し、固定資産税評価は3年に1度の評価になります。そのため、1年ごとの評価では見つけることが難しかった地域要因の変化に気づくことがあります。また、それぞれの担当者が異なるので情報交換が難しいということがあります。このような場合、どのように対処すべきか悩むところです。評価の主体は異なっても、外部から見たら、不動産鑑定士の評価に基づくものだということになるので、矛盾のない結果が求められます。難しい問題で、複数年にわた

る相互の調整が必要になることもあると思います。最終的には、地価公示が全ての公的土地評価の基盤であることを念頭に置いて、調整に当たることになりますが、それだけに、地価公示分科会からの十分な情報提供が、場合によっては担当者間での意見交換が必要になるものといえます。これは地価公示を補完する役割の地価調査についても同様です。

最後に、税務課の評価担当者との意見交換についてですが、特に初めての市町村の場合、あるいは担当者が替わられた時は、評価の共通認識を持つための意見

(内田 信行)

隣り合った不動産なら、必ず同じ価格ですか？

はじめに

テーマを眺めて軽い直感で結論めいたものは感じましたが、さて、切り口をどうするか、落としどころは？難題に手を挙げてしまった後悔に包まれつつ、私見を整理してみます。

まず、身の回りの住宅地に絞り、同じ時期隣同士の不動産が取引されたり値付けされるケースをいくつかイメージしてみたいと思います。更地分譲、貸家付着土地と空地をマンション用地に売却、兄は居宅を弟はアパートを相続し各自売却、同公共事業で売却…。きりがなく日が暮れそうです。いずれにしても、建物等が付着すれば「自用の建物及びその敷地」、「建付地」、「貸家及びその敷地」、「底地」等になり、同単価は有り得ないのが殆どと思われます。更地であれば、販売計画による分譲や法令等による公共事業土地取得ではあり得るでしょう。切り口に迷えば「不動産鑑定評価基準（国土交通省・平成26年改正）」（以下「基準」と略す）に頼るしかありません。そして、身近なシンプルなケースで簡単に検討してみます。

基準に探す糸口

- 不動産は「土地とその定着物」とされます。土地は理論的物理的に固定的硬直的な自然的特性を持つと同時に、人々の種々の働きかけにより、利用規模がかわったり用途が変わったりして可變的で伸縮的です。不動産はこれらの特性に照応する特定の条件を前提として利用され有用性を発揮します。また、それらの条件を共通にすることにより地域を構成します。
- このような不動産の特徴により、不動産の価格についても次のような特徴があります。①交換の対価で

交換が必要となります。個別的なことで言いますと、例えば、画地計算等の補正の考え方についての共通認識があります。一例を挙げますと、同一路線で道路幅員に広狭がある場合において、標準宅地の選定をどうするのかという問題がありますが、これを整理しておかないと、補正によって不適切な課税評価額になることも考えられます。このことは、基準容積率との関係もありますので注意が必要です。また、埋蔵文化財包蔵地、最近では、ハザードマップ、特に土砂災害特別警戒区域等の扱いに留意する必要があります。

(内田 信行)

ある価格と用益の対価である賃料として表示される。②所有権、賃借権等それぞれの権利利益について価格（賃料）が形成され得る。③不動産の属する地域は常に拡大縮小、発展衰退等変化の過程にある。④現実の取引価格等は必要に応じて個別的に生じ、しかも個別的な事情に左右されがち。

- これらの特徴を受け、鑑定では確定、条件、種別類型、要因、手法等の検討がなされます。
- 以上は基準の内容です（理解間違いあれば当方に責）。不動産価格は千差万別になるのが通常であることを示唆しているようで、本稿もこのことを念頭におきます。

同一になりやすいケース

設定されたテーマでは、「不動産（土地に限定されていない）、総額でなく単価」が前提です。そして、「NO」の場合には私見を求められています。上記に述べた通り、「不動産のあり方」は時間、権利利益、当事者事情、地域性等により千差万別で、従って、価格もそれぞれの不動産毎に形成されると理解されます。すなわち「NO」が前段の答えです。

単価の非同一性が原則と考えますが、逆に同一になりやすいケースもあります。前提として「住宅地更地」(公共事業等は除きます)に絞ります。建物等が付着すれば前記のとおり価格差が出ます。(分譲地で同規模規格建物販売時に可能性を残しますが)

団地開発後の更地分譲で同時期同面積隣同士(AとB)購入、ビル用地に隣同士建物取壊し後更地売却などありますが、前者を取り上げます。販売会社は同単価で価格設定ですが、異なる要因等を粗搜して見ます。Aは切土部Bは過半盛土、造成前Aには水路が

あり付近の水が集まっていた。

客観的価値ではないですが、元からの隣接地所有者は「いい人だ。こっちは馬が合わない」間もなくして安値で転売。Aは海が見え眺めいいがBは焼却場

（安木 徳男）

収益還元法は必ず適用するのですか？

あれっ！収益価格ないけど？！

不動産鑑定評価書（以下「鑑定書」と略記）をご覧頂くと「手法の適用」があります。不動産賃貸業等の方々を除けば、個人で鑑定書をご覧頂く機会は稀でしょうから「適用手法が気にはなるが…」で終わりかもしれません。一方、行政機関で公共事業、財産管理、固定資産税土地課税等を担当されている方は、複数人の鑑定書をご覧頂く機会が多いかと思います。その際、適用手法に「収益還元法」がある場合ない場合がありますが、「その判断理由についてもっと知っておきたい」と思われたことがあるかもしれません。

手法適用の基本的な考え

（平成26年改正「不動産鑑定評価基準」を中心に）

理屈っぽいことを申しますので少しだけ我慢してください。物の価値判断においては価格の三面性、すなわち、①投じられた費用、②市場での取引価格、③得られる収益（あるいは便益）という 三つの点を考慮するのが通常とされます。不動産も同じで、鑑定の際もこれに対応して、原価方式、比較方式、収益方式が基本になります。基本的な考え方の延長に、案件に応じた種別（住宅地、商業地…）と類型（更地、貸家及びその敷地…）を踏まえて、複数の手法が選択されると共に、各手法の試算途中にもこの三方式間の整合性を吟味しつつ結論に至ります。なお、案件によっては他方式の考え方が反映されているか等厳しいルールの下、結果的に単一手法になることもあるとされます。

ところで、手法選択は鑑定士が独断で勝手に行う訳ではありません。不動産鑑定評価基準のほか、国土交通省との協議を得た（公社）日本不動産鑑定士協会連合会の指針に則って手法検討を行います。ただ、この基準等では大種別についてのみ定めていますので、例えば、「更地」でも中種別（住宅地、商業地…）のうちの小種別（例えば戸建住宅地、低層住宅地、混在住宅地、農家集落地等）が鑑定現場での対象ですから、ここで「収益還元法」の適用可否について鑑定士の判断が介在します。

が見える。いろいろあります。建築後は維持管理の良し悪しで総額に差が生じますから配分後土地価格は異なります。結論としては、「更地で一瞬のみ同一になる可能性がある。」という事でしょうか。

（安木 徳男）

更地における収益還元法の適用・非適用

ここでは、公共事業（近隣地域・標準地）や固定資産税土地評価（状況類似地域・標準宅地）に直結する「更地」に絞って、具体的な収益還元法適用の可否について述べます。因みに収益還元法 は更地以外にも殆どの類型（建付地、底地、借地権、農地、林地、貸家及びその敷地、区分所有建物…）でルールが定められています。が、「更地標準地」がベースとなる大量一括的な評価体系下で、エリア的な適用の可否が浮き彫りになります。なお、標準地評価以外の更地個別評価での適用非適用も見ておきます。

- 住宅地の収益価格は、アパートや賃貸マンションが比較的多く見られ、賃貸経営が中長期的に成立するであろう地域で適用できます。逆から見れば賃貸経営が成り立たないエリアは非適用地域、若しくは適用しても試算価格の調整の際規範性劣位の取り扱いになります。なお、地域内の中庸を得た画地が標準地に選定されますが、地域内には狭小地や法地など賃貸経営に無理な場合もあります。個別評価上は駐車場とか看板の収益価格を試みるのも面白いですね。
- 適用可能な宅地は「低層住宅地」、そうでない戸建住宅中心の場合「戸建住宅地」と表示されます。戸建住宅地は快適性や利便性の視点で「使用、処分」に係る市場性で地価形成が展開されます。分譲住宅地も集落住宅地もその視点で、類似の事例との比較法が中心になります。
- 第一種低層住居専用地域など指定容積率が低すぎて賃貸経営が困難な地域も適用されません。分譲住宅団地などがそうです。
- 平坦地でも規模が小さい画地や間口が狭すぎる画地、旗竿地（通路幅制限注意）なども適用不可のケースがあります。
- 悩ましいのが、種別が混在したり移行しつつある場合です。農家集落地域が都市化で、あるいは大工場立地に伴いアパートが増えつつある場合など悩みます。

おわりに

実は、長年、頭に叩き込んだ「三方式の併用」の文言が、不動産市場のグローバル化に伴う平成26年基準で改正されました。時の流れにアナログ爺さんは右

（安木 徳男）

不動産鑑定士として大切にしていることは何ですか？

今年7月に執筆要請があり、福岡県公益社団法人の会長経験の方々に並んで執筆できると口説かれて、安易に引き受けてしまいましたが、これぞ能力の限界を超えておりお断りすべきだったと、ここに及んで大いに反省しております。

私の鑑定士としての履歴は、40年を越しましたが、いたずらに長いだけであり、選択するテーマのなかの特殊画地等については既に多くの出版物があり、いまさらの感覚であり、また後々に役立つような事案や資格者の矜持などは思いつきません。

それでも40年という業務履歴のなかではいろいろな出来事などがありましたので、それを少し披露して執筆枠を埋めることとしました。

まず、仕事の引き受けとそのタイミングについてです。仕事を手いっぱい抱えているとき、「実入りのよさそうな」「面白そうな」「急ぎ」の仕事が飛び込んでくることがあります。無理をしてでも同時進行でこなそうとするは人情ですが、こうしたときは冷静によく考えた方が良いとする話です。

実入りの良い仕事の方に軸足が移ってしまい、先に引き受けている仕事に関して些細なこと（対象不動産の接面道路は市道認定があったものの、当該道路一部の筆が私人名義のまま残っていた。）の調査を怠ってしまったことがありました。その結果、この仕事の評価書が、転々として数年経って、なぜか反社会勢力の手に渡っていたのです。もちろん、安易に手抜きしたのが原因ですが、僅かな綻びが、後に手を焼くことになった経験があります。一方、実入りの良い仕事の方も、どうにかこなしたものの、評価書に安易なミスがあり、両方とも依頼主の信頼を低下させてしまいました。

大事なことは、無理をしてあれもこれも手を出すのではなく『面白そうな仕事であり、お引き受けしたいのはやまやまですが、今は忙しくて暫くからだが空きません。この度はご縁がなかったということでご辞退させていただきます。』として断る勇気が必要だったのです。人の信頼を得るのは、簡単にできることなく、目の前の仕事をコツコツと誠実に永く続けるこ

往左往です。本拙文をお読み頂いた方々と、現場で活躍中の次世代鑑定士との距離が縮まることを願って終わります。

（安木 徳男）

とにより、醸成されるものです。また、コツコツと続けることによってこれまで気付かなかったことに気付く力量も広がるもので、その姿を他人は良く見ています。そして、報酬は仕事の成果に対して後からついてくるものと思います。

なお、評価書等は、仮に依頼主が内部に留め置くと言ったとしても、状況は直ぐに変化し、やがて転々流通するものと心得ておく方がよい。裁判所でも、私の事務所でも他人の作成した鑑定評価書や調査報告書をたくさん拝見しました。

それからもうひとつ。

今日、ITの普及により多様な情報や知識を居ながらにして手に入れることが可能な社会となり、仕事や生活の場においてこれらを活用できるようになりました。それはそれで大いに結構なことなのですが、得られる情報の多さと危うさ故に、かえって困惑して判断が鈍り不自由さを感じるのは、小生だけでしょうか。

この情報過多の時代に必要なことは、自分の“ものさし”を持てているかということです。「冷暖自知」という禅語の記事を読んだことがあります。器の中に入っている水が「冷たい」のか「暖かい」のかは見ただけではわからない。実際にこれを自分で飲んでみるか、器に手を入れてみるか以外に、冷暖を知る手立てがないという意味です。ひるがえって、考えるよりまず動くことが大事であり、実践するなかで経験を積み重ねて、体で感じる、つまり体感することで、知識だけでは得られない自分自身の正しい判断＝“ものさし”ができるということを教えているそうです。

鑑定評価という仕事においても、冷暖自知のこの教えは通じると思っています。

歳月人を待たず、時代は大きく変わりました。しかし、変わらないものもあるような気がします。

稚拙なものを最後までお読みいただきありがとうございます。

（加藤 一生）



ひともまちもあたたかい、ふっくらくらて、鞍手町

福岡県の北部に位置する鞍手町は、古くから農耕が主な産業でしたが、明治初期からは近代化により石炭産業が栄えました。しかし昭和30年代のエネルギー革命により石炭産業に依存してきた他市町村同様、大手炭鉱の閉山により多くの人が町外へ流出しました。

その後、農業振興に積極的に取り組み、県内でも有数のぶどうの産地となりました。豊潤でまろやかな甘みとみずみずしさが特徴の巨峰は、特産品として大切に受け継がれています。

また、企業誘致の取り組みにより、大手住宅メーカーの工場なども進出し、近年は鞍手インターチェンジや遠賀川渡架橋北九鞍手夢大橋の開通による抜群の交通アクセスにより、企業進出、移住の相談が増加しています。

町は、ふっくらくらてをキャッチコピーに、都会に近い利便性と緑豊かな田舎らしさを併せ持つ町として、ひとにも、まちにもあたたかい町づくりに取り組んでいます。

美味しいものがたくさん鞍手町

福岡県内でもぶどうの産地として有名で、町内には40軒以上の農家が点在し、その一戸当たりの栽培面積は県下一です。収穫の最盛期にあたる夏場には直

売所が町内各所に開設され、その味わいを求めて多くのお客様が町を訪れにぎわいます。

また福岡県産品のあまおうの栽培も盛んで、農家が大切に育てた赤い宝石は「あかい・まるい・おおきい・うまい」と、あまおうの名に恥じない自信作として出荷されています。

養鶏も盛んで、60年以上にわたり地域に愛される新鮮卵は、県内の多くの飲食店に出荷されています。最近では、その卵で作られたスイーツも人気で、県内外からお客様が買い求めに訪れます。

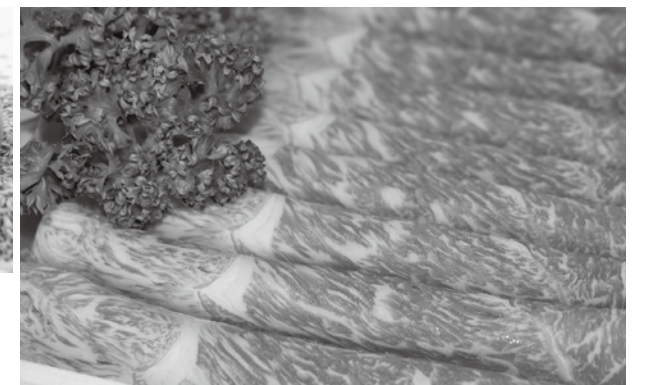
町内には、プライベートブランドの黒毛和牛も飼育されています。その上質な肉は関東の有名レストランでも使用されるほどの人気です。



鞍手ぶどう



その他にもたくさんの美味しいものが鞍手町にはあり、どれもふるさと納税で人気の返礼品となっています。



(左から)あまおう、新鮮卵、黒毛和牛

医療と福祉に積極的なまち

令和3年10月、40年以上地域住民の健康福祉の増進に取り組んできた「地方独立行政法人くらて病院(旧町立病院)」が、新築・移転し、開院いたしました。地域医療の拠点病院として診療科も大幅に増加し、特に小さなお子様を持つご家庭から要望の多かった小児科外来診療の拡充は、救急外来や訪問看護の充実と併せ、さらなる地域医療への貢献が期待されています。また、町内には病児・病後児保育施設も開設しており、子育てしやすい町へ一歩前進しました。



新築・移転、開院した地方独立行政法人くらて病院

全国的にも有名な廃校コスプレ学園

町内に2校あった中学校が統合により廃校となり、そのうちの1校(旧鞍手南中学校)を、くらて学園として各種イベントや映画、テレビ番組、CM撮影等のスタジオに利用しています。

また、創業支援にも力を入れていて、町内外の事業者が20社ほど入居しています。最近では、電気・音響の設備会社やイベント企画会社が新たに入居し、さらなる交流人口の増加につながっています。写真は、コロナ禍以前に毎年開催していた「くらて学園文化祭」の様子で、2日間で1千人越えの参加者が訪れ、大きな賑わいをみせていました。



くらて学園文化祭

盛況な空家バンク

交通アクセスの良さから、近年、町には移住を希望する人からの問い合わせが増加しています。しかしその一方で、空家の増加が問題となっており、町では、移住希望者と空家を処分したい人とのマッチングをスムーズに行うため、空家バンクに取り組んでいます。空家登録の申請が出たら宅地建物取引業協会の協力のもと空家を確認し、登録可能な空家は、購入希望者を広く募集するためホームページに掲載します。年々登録者は増加しており、空家の減少、移住者の増加に成果を上げています。



空家バンク物件調査風景

鞍手町公式
ホームページ

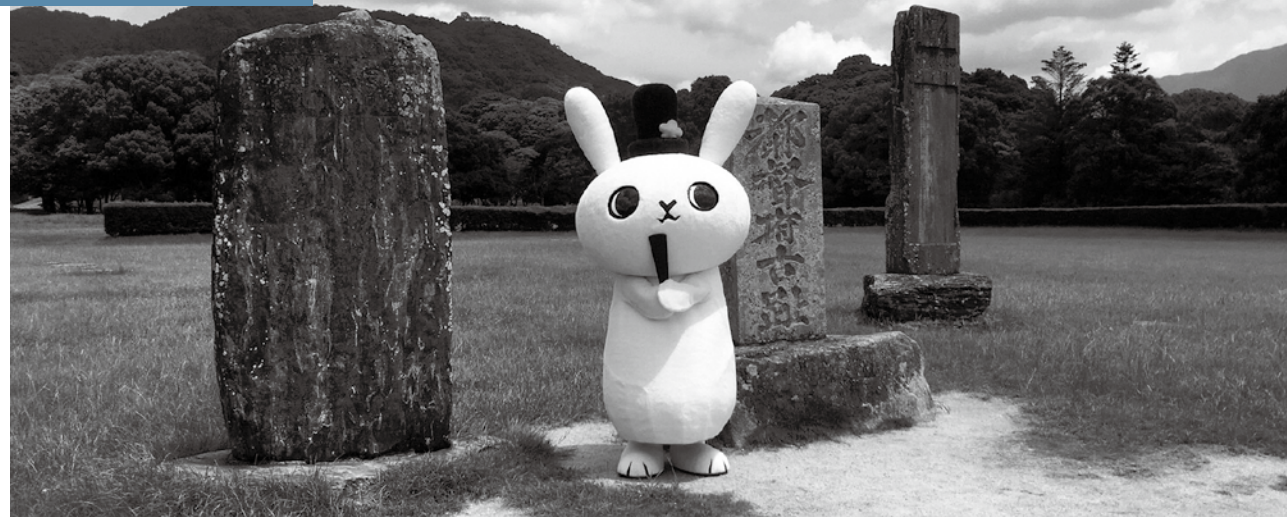


鞍手町ふるさと納税
応援ページ



空き家バンクページ





大宰府政庁跡とタビット

新旧の魅力に満ちた太宰府市

令和4年度で市制40周年の節目を迎える太宰府市は、元号令和発祥の地としても注目を集めました。令和の典拠が、約1300年前の天平の世大伴旅人によりここ太宰府で催された梅花の宴の情景を描いた万葉集序文から引用されたものだったからです。

その発祥の地となった「大宰府政庁跡」（国特別史跡）や菅原道真公を祀る全国約12000の天満宮の総本宮である「太宰府天満宮」をはじめ、防衛施設として築かれた「水城跡」（国特別史跡）といった市内に点在する史跡地、九州唯一の国立博物館「九州国立博物館」など、多くの観光資源を擁する太宰府市。福岡空港や博多駅からバスで30～40分と良好なアクセスも手伝い、全国から多くの観光客が訪れています。

さらには、古代山城があった「大野城跡」、日本最古の梵鐘を有する「観世音寺」、日本三戒壇の一つである「戒壇院」（いずれも国特別史跡）など多くの史跡・文化遺産があります。

これらの構成文化財が中心となり、周辺自治体も巻き込み文化庁の日本遺産『古代日本の「西の都」～東アジアとの交流拠点～』として認定され、今秋には市制施行40周年を記念し、日本遺産「西の都」古代歴史ロマンウォーク（（一社）太宰府観光協会主催）も実施されます。

一方、太宰府天満宮参道から南北に延びる小鳥居小路には、古民家を利用したカフェやスイーツ店、雑貨店などがオープンし、新たな魅力を創出。フォトジ

ェニックなスイーツを提供するカフェが、SNSなどで話題になっています。

また、古民家をモダンなデザインでしつらえたホテル カルティア 太宰府も誕生。太宰府の歴史、文化などを体感いただくため宿泊者向けの特別な滞在型プログラムも用意し、太宰府観光を盛り上げています。

さらには、大伴旅人も愛でたであろう史跡地から採れる梅の実を活用し、地場みやげやスイーツ、グルメ、酒などをつくる「令和発祥の都太宰府『梅』プロジェクト」に取り組み、市内外の企業や教育機関と連携し、太宰府の名物となる魅力ある商品の開発も目指しています。

こうした滞在時間を延ばし経済税収効果を高める取組を積極的に進めながら、次の50周年に向け令和の都太宰府としてさらに羽ばたけるよう、魅力あるまちづくりに邁進していきます。皆様のお越しを心よりお待ちしております。



ホテル カルティア 太宰府

観光スポット



太宰府天満宮

「学問・文化芸術の神様」として崇敬される天神さま（菅原道真）をお祀りする天満宮の総本宮。飛梅伝説でも有名。

TEL:092-922-8225 住所:太宰府市幸府4-7-1



大宰府政庁跡

天平の世大宰帥大伴旅人が梅花の宴を催した新元号令和発祥の地。古より我が国の政治・外交・防衛・文化・交易の要衝。

TEL:092-922-7811（大宰府展示館） 住所:太宰府市観世音寺4丁目6-1



水城跡

7世紀、外国からの攻撃に備え築かれた濠と土塁からなる城砦。大宰府跡と共に日本初の国史跡に指定され百年を迎える。

TEL:092-555-8455（水城館） 住所:太宰府市国分2-17-10



観世音寺

天智天皇の発願により8世紀半ばに創建。国宝に指定される日本最古の梵鐘や多くの仏像を宝蔵に擁する西日本屈指の寺院。

TEL:092-922-1811 住所:太宰府市観世音寺5丁目6-1

梅プロジェクト

令和発祥の都太宰府

「梅」プロジェクトでさらに羽ばたく！

令和発祥の都として脚光を浴びている、福岡県太宰府市。「大宰府政庁跡」などに毎年たわわに実をつける梅を活用し、全国へ届けたい。そんな想いがカタチとなった「梅」プロジェクトは、令和の都太宰府の史跡に実る梅の商品化を支援していくものです。

大宰府政庁跡を含む史跡地の梅は、文化財保護の観点から商業利用が制限されていました。梅を資源として活用しようと、本市は国に強く働きかけ、ついに2020年、規制緩和を勝ち取りました。そして「梅」プロジェクトが始動しました。

地元の農業高校や市内外の企業などが次々とプロジェクトに参加し、梅を使ったせんべいやチョコなど、さまざまな梅商品が誕生。さらなる、太宰府の梅

のブランディングを図り、グルメやスイーツを楽しむ「真の梅のまち・太宰府」へと進化させたいと考えています。



新規入会者の紹介



一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社

不動産鑑定士 **梅本 龍**

この度、福岡県不動産鑑定士協会に入会させて頂きました、日本不動産研究所の梅本龍と申します。皆様よろしくお願い致します。

私は平成15年5月から平成19年3月にかけて当時の福岡支所に在籍し、不動産鑑定士になった後、東京の西東京支社、本社事業部、証券化部で通算9年勤務しました。

その後、平成28年4月から令和4年3月まで佐賀支所で6年過ごし、「このまま骨を埋めることになるのかな（誰も来たがらないだろうし）」と考え始めていた矢先に、九州支社による佐賀支所の併合（佐賀支所の閉鎖）が決定したため、この春15年ぶりの福岡復帰になりました。

九州支社で勤務を始めて以降、各種プレイヤーの方と意見交換させて頂く機会が増えると、私の15年前で止まっているマーケット感より5割高い賃料、100BP以上低い利回りで会話が行われる事に戸惑いを覚えますが、当面昔の記憶と照合しながら頭を慣らして行きたいと思います。

また、折角戻ってきましたので、近年続いている取引市場の過熱感や賃料水準の上昇が何処まで続くのか、アジアの玄関口としてのポテンシャルは如何程のものか、興味深く観察していきたいと考えています。これから色々とお世話になることもあろうかと思いますが、何卒宜しくお願い致します。



一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社

不動産鑑定士 **関根 俊雄**

この度、福岡県不動産鑑定士協会に入会させて頂きました（一財）日本不動産研究所の関根俊雄と申します。昨年度までは弊所的那覇支所に勤務しており、6月から転勤で福岡に赴任し、現在は九州支社でお世話になっています。

平成13年に不動産鑑定士になってから、不動産鑑定評価はもちろんのこと、コンサルティングや本社部門での業務等を経験し、また、前任地の沖縄のほか、東京や大阪での生活を経て現在に至っています。ちなみに生まれは埼玉県です。転勤で住み慣れた街を離れる際は毎回寂しい気持ちになるのですが、しばらくすれば新しい街にも意外な

程に馴染んでしまえるのが不思議です。どこの地域も愛すべき特色を持っている日本は本当に素敵だなと思います。特に福岡は住み心地が良く、転勤のサラリーマンが他に異動したがない街と聞いていますので、これから積極的に見聞を広めていきたいと思っています。食にも興味があるのですが、こちらはオーバー気味の私の体重と相談しなければならぬのが辛いところです。

今は福岡について浅い知識しかなく、仕事をご一緒する皆さまにはご迷惑をお掛けすることがあるかもしれません。一日でも早く慣れるよう努めてまいりますので、ご指導の程どうぞよろしくお願い致します。

新規入会者の紹介



(株)アブレイザルジャパン

不動産鑑定士 **高野 雅雄**

この度、福岡県不動産鑑定士協会に入会させて頂きました株式会社アブレイザルジャパンの高野雅雄と申します。

出身は大分県です。私が育った街は福岡県との県境で、福岡に親戚もおりましたので、幼少の頃から福岡に行く機会は多かったです。当時（1980年代半ば～1990年代）の福岡、特に福岡市はかなり都会という印象でした。今現在も、都心部を中心に各地で再開発が進むなど、非常に活気に満ちたイメージが強いです。

不動産鑑定士を目指したきっかけは、学生時代に何か資格を取りたいと思い、あれこれ調べていくうちに不動産鑑定士という資格にたどり着きました。当時はまだ旧試験

制度の時代でした。旧試験制度最後の年に2次試験に合格しましたが、その後しばらくは不動産鑑定とは関係のない仕事をしておりました。ですので、実務修習の際は浦島太郎状態でした。ただ、修習に入る前に少し実務を経験できたことなどもあり、どうにか修了考査まで乗り切ることができました。

不動産の鑑定評価には様々な知識が必要で、日々の勉強に終わりはないと感じます。これからも初心を忘れることなく、努力と研鑽を積んでいきたいと思っております。まだまだ未熟で至らない点多々ございますが、どうかご指導ご鞭撻のほど宜しくお願い申し上げます。



福銀不動産調査(株)

不動産鑑定士 **久保田 勇介**

この度、福岡県不動産鑑定士協会に入会させて頂きました久保田勇介と申します。

生まれも育ちも福岡で、大学進学で一度は上京したものの、就職を機に福岡に帰ってきました。今年で32歳となります。(株)福岡銀行に勤めており、現在は福銀不動産調査(株)に出向しております。

不動産鑑定士試験は2018年に合格し、2020年に鑑定士登録を行いました。

当社においては融資案件の担保評価を中心に業務を行っております。鑑定評価書は作成する機会よりも拝読する機会の方が多いです。全国津々浦々、多種多様な不動産に触れる機会に恵まれており、日々学ぶことばかりです。

当然ながら、福岡の不動産案件が最も多いのですが、成長著しい福岡の不動産市場に携われることは喜ばしい反面、複雑な思いもあります。冒頭申し上げたとおり、私は今年32歳になり、2児の父です。そして自分の家をまだ持っていません。騰がり続ける不動産価格を横目にあと一歩踏み出す勇気が出ません。思えば、私の両親世代も不動産価格のボラティリティが大きい時勢に家を購入したのかと思うと、改めて尊敬の念を抱いている次第です。

今後士協会の活動等で一緒する機会がありましたら、至らない点が多くあるかと思いますが、どうかご指導ご鞭撻のほどをお願い致します。

開業挨拶



(株)不動産オトンコンサルティング福岡

不動産鑑定士 **片江 宏典**

皆さまいつもお世話になり、ありがとうございます。この度、9年半にわたってお世話になった株式会社プライム評価研究所を退職し、株式会社不動産オトンコンサルティング福岡という会社にて不動産鑑定業者を新規開業させていただきました。私は福岡出身の両親のもと福岡市南区野間の産院で生まれ、大阪府吹田市にて育ちました。社名の「不動産オトンコンサルティング福岡」は、この私のルーツを両方盛り込んで考案いたしました。私自身一兄の父でもあります、「オトン」とは大阪弁で父親という意味です。大阪では親近感を込めて父親のことをオトンと呼びます。この社名にはお客様の不動産に関する

お悩みを父親のように親身になって解決へ導くという決意を込めております。これまで不動産鑑定士として相続争いの現状を数多く見てきました。近年では争続とも言われておりますが、幼少期には共に仲良く育った兄弟姉妹が相続をきっかけにご両親への感謝を忘れ絶縁状態となってしまうこともあります。このような現状は私個人としてとても悲しく、また団塊の世代が後期高齢者となる現在においては大きな社会課題でもあると認識しています。不動産鑑定士として相続を円満にすることで家族、社会、日本をもっと元気にしたいと考えております。皆さま今後ともよろしくお願いいたします。



サジェスト不動産鑑定事務所

不動産鑑定士 **久保田 茂**

このたび、令和4年7月に大牟田市で開業致しました久保田茂と申します。

平成26年に論文式試験合格したのを機に不動産鑑定業界に携わり、不動産鑑定士の登録を経て現在に至ります。

その間、従事させていただいた不動産鑑定事務所において、様々な経験を積ませていただき、鑑定士の先生方及び関係者の皆様には大変感謝しております。そして、独立開業にあたって、快く送り出していただいた廣原先生はじめ、鑑定ソリュート福岡の皆様方にも重ねてお礼申し上げます。

さて、開業して2ヶ月ほど経ちましたが、まだまだやるべ

きことが多く、落ち着いていないというのが現状です。しかしながら、全て自分でこなさなければならず、慣れない業務に対しても、なるべく前向きに楽しむようにやっっていこうと取り組んでおります。

また、独立開業して気付かされたのが、独立とは文字通り「独り立ち」ではあるものの、皆様の暖かい優しさやサポート、社会の仕組みや家族の理解のおかげで独立できているということです。そして、これら受けてきたことに対して、社会に還元していくというのが自分の責務であると感じております。

とはいえ、まだまだ至らない点も多いかと思っておりますので、今後ともご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

開業挨拶



小林不動産鑑定士事務所

不動産鑑定士 **小林 健一郎**

令和4年4月1日、福岡市西区に「小林不動産鑑定士事務所」を開業致しました小林健一郎と申します。事務所の最寄り駅は姪浜となります。

大学卒業後12年ほど生まれ故郷の佐賀県内でとび・土工の現場業務に従事し、その後の平成19年に福岡市内の不動産鑑定業者である(株)総研に入社して不動産鑑定、土地評価、不動産仲介等を中心に数多くの貴重な経験させて頂きました。その間、鑑定士試験を毎年のように受験し、実務修習についても(株)総研の皆様のご指導で無事に終えることができ、平成27年に不動産鑑定士登録をすることができました。

開業後は、これまでの経験を生かして依頼者が必要とするサービスを早く幅広く提供できるよう、他業種の方々とも連携しながら、鑑定評価を中心に不動産に関する様々な業務に取り組んでいくつもりです。

私は今年50歳になるので体調面にも配慮しつつ、今後も不動産に関する業務を通じて社会貢献ができるように精進して参りますので、皆様どうぞ宜しく願い申し上げます。

最後になりますが、入社後15年に亘って私を温かく育てて頂き、今も公私ともにお付き合いを継続させて頂いている(株)総研の皆様には大変感謝しております。この場をお借りして、厚く御礼申し上げます。



竹山不動産鑑定士事務所

不動産鑑定士 **竹山 泰史**

令和4年4月、福津市中央で開業いたしました竹山泰史と申します。

この業界に入ったのは平成17年で、長く鑑定補助者を経験し、平成25年に不動産鑑定士試験に合格、平成27年に不動産鑑定士登録いたしました。

その間、株式会社旭鑑定補償で約5年半、有限会社フィールズ鑑定法人で約10年半の実務経験を積ませていただく中で、津久井先生、石田先生、西川先生、新富先生と、たくさんの先生にご指導いただいたことは、私にとってたいへん恵まれた環境であり、大きな財産となりました。また、鑑定補助者であった私を励ましてくださった業界の先輩方をはじめとして、多くの方のおかげで、これま

でやって来られたと思っております。この場をお借りしまして、厚く御礼申し上げます。

不動産鑑定士という資格は、世間的には認知度が低く、不動産鑑定士を目指す受験生も多くありませんが、たいへん面白い仕事であり、かつ、社会のお役に立つことができる職業であると確信しております。これからも絶えず研鑽を重ねて参りたいと思いますので、皆様のご指導を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

最後になりますが、開業に際し、たくさんの先輩方にあたたかく祝福していただきまして、ありがとうございます。改めて御礼申し上げます。

会員名簿

2022年10月1日時点
[希望者のみを掲載しています]

会 員 名	勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤 務 先 TEL
浅川 博範	くるめ不動産鑑定(株)	830-0017 久留米市日吉町 1-1-902 アーバンパレス久留米センターステージ	0942-32-4337
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 九劬筑紫通ビル 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
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
梅 本 龍	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

会 員 名	勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤 務 先 TEL
江 見 博	トラスト不動産鑑定(株)	812-0016 福岡市博多区博多駅南 1-2-3 博多駅前第一ビル 7F	092-292-3191
江本 庸時	江本不動産鑑定事務所	824-0005 行橋市中央 2-5-13	0930-26-2227
大石亜紀子	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Ⅲ 704 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	(株)不動産オトコンサルティング福岡	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
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)	812-0016 福岡市博多区博多駅南 1-2-3 博多駅前第一ビル 7F	092-292-3191

会 員 名	勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
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	サジェスト不動産鑑定事務所	837-0903	大牟田市宮崎2785-1	0944-85-7739
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
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)アブレイザル	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

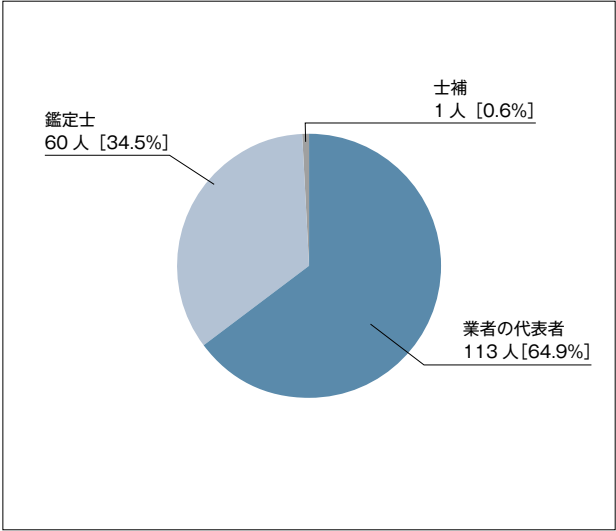
会 員 名	勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
上 銘 隆佑	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001	福岡市中央区天神4-2-20 天神幸ビル3F	092-712-9112
白水 達郎	白水総合研究所	830-0021	久留米市篠山町168-32	0942-37-3939
杉 孝 一	杉不動産鑑定士事務所	803-0841	北九州市小倉北区清水4-3-36	093-571-6971
関根 俊雄	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
副田 英美				092-865-6113
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
高野 雅雄	(株)アブレイザルジャパン	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
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)アブレイザルジャパン	810-0073	福岡市中央区舞鶴1-1-10 天神シルバービル2F	092-722-2362
竹山 泰史	竹山不動産鑑定士事務所	811-3217	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	816-0941	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	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
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

会 員 名		勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
刀根 宏之	(株)アブレイザル	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)パートナーワン	819-0006	福岡市西区姪浜駅南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	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			092-233-4351
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
西妻 安治	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
納富 久雄	(株)旭鑑定補償	810-0012	福岡市中央区白金2-11-9 CR福岡ビル5F	092-534-1800
橋本 英樹	けやき不動産鑑定事務所	815-0072	福岡市南区多賀2-4-10 野間カステリア705	092-408-7233
羽田 成利	大和不動産鑑定(株)北九州支社	802-0006	北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル7F	093-511-6931
波多江裕之	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001	福岡市中央区天神4-2-20 天神幸ビル3F	092-712-9112
波多野宏和	(株)アブレイザル	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

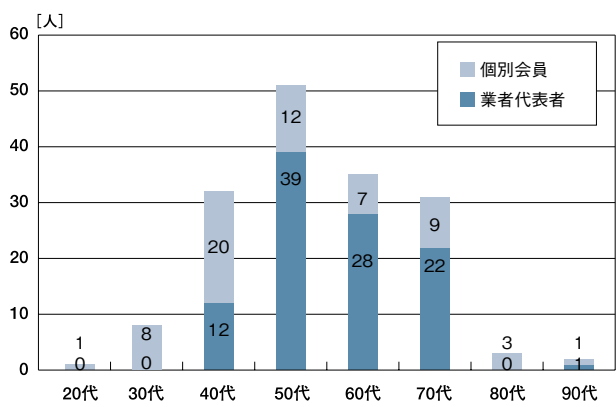
会 員 名		勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
平塚万里子	平和総合コンサルタント(株)	839-0862	久留米市野中町914	0942-39-3311
廣原 浩一	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013	福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
福山 新一	フジ総合補償鑑定(株)	830-0061	久留米市津福今町195-12	0942-38-0818
福山 節子	福山不動産鑑定事務所	802-0001	北九州市小倉北区浅野2-3-47-3F	093-513-2772
福山 道和	アーバンコンサルティングファーム(株)	814-0005	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	810-0042	福岡市中央区赤坂1-16-13 上ノ橋ビル8F	092-751-5745
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
杓 嵩 洋平	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
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 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

会 員 名	勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
宮地 俊輔	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
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
百富 勝彦	(株)西日本シティ銀行 融資統括部	814-0001 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	807-0825 北九州市八幡西区折尾4-33-3	093-695-1225
諸岡 賢一	フジ総合補償鑑定(株)	830-0061 久留米市津福今町195-12	0942-38-0818
安木 徳男	(株)アプレイザル福岡	812-0011 福岡市博多区博多駅前4-14-20 ライオンズステーションプラザ博多201	092-481-1106
山内 英行	山内不動産鑑定士事務所	802-0014 北九州市小倉北区砂津1-3-18	093-541-0035
山内 浩幸	(有)アイ・アール不動産鑑定	814-0103 福岡市城南区鳥飼7-22-14	092-985-4975
山崎 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 塁	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 將剛	(株)第一鑑定リサーチ	810-0041 福岡市中央区大名2-2-50 大名DTビル6F	092-724-6566
吉田 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

■会員の内訳



■全資格者の年齢別構成



■会員の内訳

	人 数	構成比
業者の代表者	113	64.9%
鑑定士	60	34.5%
士補	1	0.6%
計	174	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	8	8	4.9%
40 代	12	20	32	19.6%
50 代	39	12	51	31.3%
60 代	28	7	35	21.5%
70 代	22	9	31	19.0%
80 代	0	3	3	1.8%
90 代	1	1	2	1.2%
計	102	61	163	100.0%
平均	59 歳			
最年少	27 歳			
最高齢	92 歳			

編 集 後 記

■いつも『鑑定ふくおか』をご覧いただき、ありがとうございます。
会員の皆様方の御協力を頂いて発行できてるといつも実感しております。これからも頑張りますので、御協力の程よろしく願います。
【井手 江美】

■今回の特集、不動産鑑定に真摯に取り組まれている三人の方々の、お心構えに感銘を受けました。
【大楠 由美子】

■コロナが終息していない中、全国的に台風の被害も出ています。諸々な事情で外出できない日も多いですが、そんな時はゆっくりと当誌を読んでもるのはいかがでしょうか？
【早坂 剛雄】

■今回も『鑑定ふくおか』の発刊を嬉しく思います。いつの間にか蝉の声も消え、朝晩涼しくなりましたが、体調管理に気を付けて、梨・栗・柿など秋の恵みを楽しみましょう。
【俵谷 史】

■今号では、特集として、先輩方から含蓄のある随筆や好調が続く福岡県の最近の地価動向について各市町村ごとの概要を掲載しております。ぜひ、ご一読ください。
【波多野 宏和】

■「鑑定ふくおか相談室」にご寄稿くださいました先生方、本当にありがとうございました。鑑定評価にまつわる（まつわらない）先輩方のお話を直接拝聴できる機会がますます減ってしまい、このことはコロナ禍の損失だなあ、と改めて思いました。早く、通常モードに戻りたいものです。
【槇 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。

PHOTO GALLERY



ややこしい市役所

たぬきち



在りし日のイムズ

ロックベア



やまのぼり

ココカラファイト



薄紅の空

はるぽこ

日はまた昇る 明日に向かって Aim for the Ace!

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか [No.51]
2022年10月発行 【発行所】公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
〒812-0038 福岡市博多区祇園町1-40大樹生命福岡祇園ビル8階
TEL (092) 283-6255 FAX (092) 283-6256 URL <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+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 51

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