



Number **52** 2023年4月発行

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会 URL https://www.farea.jp



ごあいさつ 会長 石田 美紀子	1
令和5年 [地価公示] 福岡県下の地価動向の概要	
■ 地価公示の総括 不動産鑑定士 高田 卓巳	2
■ 最近の地価動向	8
特集 一人ひとりの個性と能力が輝く 社会を目指して 働く場における女性の活躍推進 福岡県人づくり・県民生活部男女共同参画推進課 女性活躍推進室	26
不動産鑑定士は働きやすい? 鑑定士の働き方に関するアンケート	29
62直方市	32
わがまちバンザイ	34
新規入会者の紹介	36
会員名簿	38
協会の現在/編集後記	45
「不動産鑑定相談所」のご案内	46
PHOTO GALLERY	巻末

「表紙の写真」遠賀郡芦屋町 夏井ヶ浜

美しい響灘を望む夏井ヶ浜を歩いていると、次々と浸食された岩の数々が姿を現す。光の具合によってはオレンジ色にも見える縞模様を見ていると、自然が生み出す造形の不思議、神秘さを感じさせてくれる。周辺は遊歩道も整備され、ハマユウの群生地もある。これからの季節、夏井ヶ浜での撮影は毎年の楽しみとなっている。

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

[川上信也website] https://shinya27.wixsite.com/kawakami

ごあいさつ



公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会会長 石田 美紀子

「春告花」とも呼ばれる梅の花がそろそろ見頃を迎え、春の香りを感じる季節となりました。会員の皆様並びに関係団体の皆様におかれましては益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

私ども執行部はいよいよ6月の通常総会をもって2年の任期を満了することとなります。これまでの任期中を振り返ってみますと、現執行部に替わった直後の令和3年6月は緊急事態宣言の真っただ中であり、翌令和4年8月には県内過去最高の感染者数を出すなどコロナウイルスの波に翻弄され続けた日々でした。ですが、ここにきて最近やっと落ち着きを見せ始めているようです。

このコロナ禍で当鑑定士協会が得たものは、ITや SNS等の活用によってこれまで延期や中止に追い込ま れていた事業をなんとか実施できたことです。具体的 に申しますと、一般県民向け講演会では、初の試みとし て講演動画を協会ホームページに掲載しGoogle広告 も利用して一般の方にも視聴頂く方法を採用することに より2回開催することができました。また、会員向け研修 会におきましても、リアルとWeb配信のハイブリッド式で の開催方法を採用し、数多くの会員の皆様にご参加頂 きました。さらに親睦行事につきましても、初の試みとし てオンライン形式で会員のご家族や社員の方も交え、 少人数ではありますが和やかなクリスマス会を開催する ことができました。また、防災の日の安否確認について もGoogleフォームを活用することによって集計の時短 化等に繋がりました。これは、任期当初に事業計画で 掲げておりました対外的・対内的リモート活用を各担当 理事そして各委員会のメンバー、事務局職員が試行 錯誤しながら一丸となって実施して頂いたお陰です。

確かに、ITやSNS等の活用にはリスクもあり賛否両論の声もありましたが、これはコロナウィルスによる大きな行動変容に対応するための一つのツールであり、当鑑定士協会として今後改善すべき点は多々ありますが、この過渡期に協会活動を通じて微力ながら社会貢献ができたのではないかと思っています。

ただITやSNS等の普及により協会業務も肥大化しています。窓口となっている協会事務局を含め、新たな諸問題に対処しながらの業務となっており、合理化・システム化が必要となってきています。

また、コロナウィルスは不動産市場にも大きな影響をもたらし、これまでの不動産に対する価値観も一気に変化しました。加えて、昨年は起きてはならないウクライナ進攻に端を発した物価上昇や円安、更に国内の自然災害など様々な要因が不動産市場に影響を及ぼしていることから、不動産鑑定士の専門家としての必要性はより一層高まってきています。

特に、地価公示・地価調査をはじめ公的評価など中立の立場で鑑定評価を行う不動産鑑定士の果たすべき社会的役割は今後さらに高まっていくものと思われますし、このことをもっと県民の皆様に周知していく活動が必要だと思っています。

この社会現象や自然現象の変化に伴い、我々不動 産鑑定士に対するニーズも多様化していくなかで、新た なニーズを新事業分野として捉え、当鑑定士協会が率 先垂範していく必要性をひしひしと感じています。

ただ残念なことに、全国的に不動産鑑定士を目指す人が少ないことから、当鑑定士協会においても「不動産鑑定士の知名度アップ」が長期的課題といえます。その課題解決の糸口として、我々自身が不動産鑑定士を目指した理由、現在も生業としている理由、そして仕事の魅力を不動産に興味のある人達に熱意をもって伝えていくことだと思いますが、具体的な方策は残念ながら現執行部では議論のままで実践できておりません。この点大変心残りであり次期執行部にお願いするのはおこがましいことだと思いますが、引き続き検討課題として取り上げて頂ければ幸いです。

最後になりますが、ご多忙のなかご寄稿頂きました執 筆者の皆様、また本誌の企画・編集等に尽力頂いた 広報委員会並びに事務局の皆様に心よりお礼申し上げ ます。

令和5年 [地価公示]

福岡県下の地価動向の概要

地価公示の総括

不動産鑑定士 高田 卓巳

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地

①県全体の地価動向と要因

・県全体の平均変動率は昨年の+3.2%から+4.2%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。新型コロナ感染拡大前の令和2年の上昇率(3.5%)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、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ている。ただし、戸建住宅の着工戸数については、分譲住宅の着工戸数は相変わらず増加が続いているが、持家については減少気味となっており、やや変調もみられている。

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+6.1%から+8.0%に上 昇率拡大。11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は変わらず、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割安感を残すエリアの地価上昇が依然続き、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地価上昇が続いている(関連地点:福岡東-40、福岡東-41、福岡博多-2、福岡博多-4、福岡博多-5、福岡博多-12、福岡中央-3、福岡中央-14、福岡南-9など)。
- 分譲マンション用地については、土地建物価格の高騰を転化した販売価格にも消費者はまだついていっており、市内のマンション販売依然として非常に堅調。デベロッパーは売りたくても用地が仕入れられず売ることができない状況で、用地不足に拍車がかかっており、マンション用地のいくつか入札が行われているが、非常に激しい競合

が生じている。したがって、中高級エリアからまだ3000万円台の販売価格ができる割安感を残すエリアまで地価上昇は顕著となっている(関連地点:福岡東-42、福岡東-201、福岡博多-7、福岡博多-15、福岡中央-1、福岡中央-22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や、実需を対象としたコンパクト分譲マンションの開発が可能な立地では引き続き地価の上昇が続いている(関連地点:福岡博多-1、福岡博多-8、福岡博多-11、福岡博多-16、福岡中央-21など)。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

・北九州市の平均変動率は昨年の+0.4%から+0.8%に 上昇率拡大。2年連続の上昇率拡大。北九州市全体 では人口減少続くが、小倉北区は人口をなんとかキープ している。市内では傾斜地勢の住宅地や街路条件の劣 る住宅地の需要が低迷気味である一方で、利便性の高 い小倉北区のマンション用地の需要は引き続き堅調。特 に駅徒歩圏平坦地の人気が高く、モノレールの「香春口 三萩野」駅、JR日豊本線の「南小倉」駅周辺の需要は 堅調。また、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:北九州門司-10、北九州戸畑-1、北九州戸畑-3、北九州八幡西-1、北九州八幡西-8、北九州八幡西-22など)。傾斜地勢エリアや市街化調整区域内の土地の需要は引き続き低迷している(関連地点:北九州若松-2、北九州八幡東-7、北九州八幡東-14など)。

- ・ 久留米市の平均変動率は昨年の+1.0%から+1.5%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。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戸建住宅地、マンショ ン用地ともに引き続き地価上昇が続いている(関連地点: 久留米-13、久留米-15、久留米-20など)。北野町・ 三潴町・田主丸町の旧町についても、市街化調整区域 内の1地点を除き地価は横ばいから上昇となり、力強さ は欠くものの全体的に住宅に対する需要は上向いている。
- ・大牟田市の平均変動率は昨年の▲1.0%から▲0.5%となり、下落幅は縮小したものの25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(前年と同じ)が上昇率拡大あるいは下落率縮小、2地区(前年比-6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。
- 古賀市の平均変動率は昨年の+5.1%から+9.2%に上昇率大幅拡大。9年連続の上昇で、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。人口増加顕著な福岡都市圏内にあって古賀市全体ではここ数年人口は伸び悩んでいる。一方で、古賀市内にはJR 鹿児島本線の駅が3駅あり「博多」駅までのアクセスも比較的良好で、特に線路の西側エリアは戸建住宅の供給が増加しており、人口増加が顕著となっていて、地価の割安感が目立ってきている。
- ・筑後市の平均変動率は昨年の+1.8%から+5.8%に上昇率大幅拡大。10年連続の上昇となり、2年連続の上昇率拡大。人口減少が顕著な県南エリアにあって、筑後市の人口は微増傾向を維持している。筑後市内にもJR鹿児島本線の駅が3駅と九州新幹線の「筑後船小屋」駅があり、福岡市・久留米市・熊本市へのアクセスに比較的優れており、周辺市町の住宅一次取得者層の受け皿となっているといえる。

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+4.1%から+5.3%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。商業地もやはりマンション用地需要に牽引され、多くの市町で上昇率拡大あるいは下落率縮小となっている。もはや実際に事業用不動産を動かすプレーヤーに、新型コロナの影響を気にするものはほとんどいなくなっている。また、明らかに転売を目的とした取引も増加している。

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+9.4%から+10.6%に 上昇率拡大。11年連続の上昇となり、2年連続の上昇 率拡大。
- 「天神ビッグバン」等によるオフィスの大量供給を控え、 オフィス賃貸市場の先行不透明感は増しているものの、 オフィスに対する需要は依然として旺盛であり、踊場を迎 えていたオフィス一等地の地価も再び上昇(関連地点: 福岡中央5-9)。

- ・ 博多駅エリアで築30年のオフィスの入札があった。落 札価格は高値となった模様で優良オフィスに対する需要 の強さを改めて示す結果となった。
- 三鬼商事の福岡ビジネスエリアのオフィス空室率については、約6年ぶりに貸手優位の境界といわれている5%を超えたが、最近は低下が続いており、4%台をキープしている。
- ・オフィス賃貸市場の先行不透明感が続いていても、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5-7、福岡博多5-17、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)。
- 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、やってみると意外に売れる。賃貸マンション開発事業では、家賃の伸びしろがあまりなく、建築費も高騰しているため、土地購入に振り向けられる金額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5-5、福岡中央5-2、福岡中央5-7など)。

- ・家賃の伸びしろが大きくな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:福岡博多5-16、福岡中央5-6、福岡中央5-16など)。
- 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顕著となっており。用地取得をうかがう需要者も出てきている。
- •九州一の歓楽街中洲にも客足は戻っており、大型店舗も含め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も少しづつ上向いてきている(関連地点:福岡博多5-9、福岡中央5-27)。
- 郊外型商業施設用地については、業績好調企業や 業態の新規出店意欲は依然として強い。また、物流機 能が必要な事業所用地としての需要も旺盛で、こうした 企業等に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5-7、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+0.9%から+2.2%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。利用が店舗ビルに限定されるエリアでは、依然と して空室がみられるが、客足は戻っており新規出店も多く みられようになり、「ドン・キホーテ小倉魚町店」もオープン した。また、旧「コレット井筒屋 | 跡の「セントシティ」の業 績も比較的堅調で、「小倉 | 駅前の賑わいも戻りつつあ る。こうしたことから、地価は横ばいから再び上昇に転じ ている(関連地点:北九州小倉北5-1、北九州小倉北5 -13)。北九州市ではここのところオフィスビルの新規供 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5-11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5-14、北九州小倉北5-15ほか)。

- 久留米市の平均変動率は昨年の+2.7%から+3.8%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。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、久留米5-7、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振るわない。 一方で、久留米市でも飲食店等への出店需要が上向い てきている。
- ・大牟田市の平均変動率は昨年の▲0.8%から▲0.4%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人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、28地区(前年比+1地区)が上昇率拡大あるいは下落率縮小、3地区(前年と同じ)が変化なし、5地区(前年比▲1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+7.7%から+10.0%

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。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引き続き上昇が顕著。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、店舗としての需要

だけでなく事業所用地としての需要も旺盛。

・小郡市の平均変動率は昨年の+2.4%から+6.4%に上 昇率拡大。4年連続の上昇となり、3年連続の上昇率拡 大。県内で最も上昇率が拡大した。商業地は駅周辺 商業地が1地点のみである。福岡都市圏のマンション用 地需要の高まりを受けて、小郡市でもマンション用地の取 引がみられるようになってきている影響。

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+6.2%から+6.6%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。

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+14.5%から+14.3% に。10年連続の上昇となったが、上昇率若干縮小。
- 東区に7地点、博多区に3地点設定されている。いずれも上昇率拡大。いずれも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ほとんど衰えていない。
- ・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月と7月には隣接する3区画の公募も行われ、九州電力等の特定目的会社が坪単価約81万円、溝江建設が坪約65万円、福岡地所と福岡リートのグループが坪約68万円、西鉄のグループが坪約78万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。
- さらに、令和4年2月、福岡市東区松田2丁目の市有 地約5,298.93㎡の更地の売却公募が行われ、最低売却 価格坪約30万円に対し10社の応札があり、熊本市の食 品卸企業が坪約70万円で落札した。さらに、令和4年8 月には、久山町にある福岡市市有地5,660.87㎡の更地の 売却公募が行われ、最低売却価格坪約9.6万円に対し 12社の応札があり、自走式破砕機等の生産企業が坪約 37万円で落札した。物流施設用地の需要は大型物流 施設用地だけでなく、中小物流施設用地についても非常 に高まっている。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- ・北九州市の平均変動率は昨年の+1.4%から+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+1.8%から +3.2%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+0.6 %から+1.9%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。
- 新型コロナの影響で、福岡空港の令和2年の貨物取扱量は前年比でほぼ半減、令和3年はさらに悪化している。一方、北九州空港も令和2年の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。令和3年はさらに前年の約1.7倍となり、福岡空港が新型コロナの影響で旅客便で運ぶ貨物が旅客便減便により減るなか、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、大车田市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。

• 令和4年10月、北九州市に本社を置く産業用ロボット 大手の安川電機は、工場の中国依存を転換して、国内 生産比率を引き上げるため、本社近くに2工場を新設する と発表。総投資額は500億円。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・その他、工業地の地価公示地点が設置されている6 地区について、平均変動率を昨年と比較すると、5地区 (前年比▲1地区)が上昇率拡大あるいは下落率縮小、1 地区(前年比+1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+17.0%から+16.6%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。
- 筑紫野市の平均変動率は昨年の+16.2%から+16.6% に上昇率若干拡大。6年連続の上昇となり、6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が依然続いている。また、投資用としてではなく自社事業所・工場建設のための中小流通業務用地需要も高まっていることから引き続き高い上昇率を維持している。

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				
印则利石	多 男 学	上昇	横ばい	下落	総継続地点数	
県全体	4.2 (3.2)	505 (474)	44 (64)	84 (99)	633 (637)	
福岡市	8.0 (6.1)	194 (193)	0 (1)	0 (0)	194 (194)	
北九州市	0.8 (0.4)	94 (86)	9 (18)	40 (42)	143 (146)	
久留米市	1.5 (1.0)	25 (23)	10 (12)	1 (1)	36 (36)	
大牟田市	▲0.5 (▲1.0)	2 (1)	10 (5)	10 (16)	22 (22)	

(2) 商業地

-L-m-11.6		地点数				
市町村名	変動率	上昇	横ばい	下落	総継続地点数	
県全体	5.3 (4.1)	206 (182)	20 (26)	23 (37)	249 (245)	
福岡市	10.6 (9.4)	85 (84)	1 (0)	0 (0)	86 (84)	
北九州市	2.2 (0.9)	63 (48)	3 (12)	5 (11)	71 (71)	
久留米市	3.8 (2.7)	13 (12)	3 (3)	0 (0)	16 (15)	
大牟田市	▲0.4 (▲0.8)	0 (0)	2 (1)	5 (7)	7 (8)	

(3) 工業地

古町村名 空動家		地点数					
巾叫剂石	支 期平	上昇	横ばい	下落	総継続地点数		
県全体	6.6 (6.2)	37 (36)	0 (2)	0 (0)	37 (38)		
福岡市	14.3 (14.5)	9 (10)	0 (0)	0 (0)	9 (10)		
北九州市	2.3 (1.4)	15 (15)	0 (0)	0 (0)	15 (15)		
久留米市	3.2 (1.8)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)		
大牟田市	1.9 (0.6)	3 (2)	0 (1)	0 (0)	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	標準地番号	所 在 地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区大濠 1丁目13区133番	970,000円/㎡	+11.5% (+5.5%)	市内のマンション販売好調。販売価格の上昇が続いている。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、販売価格の更なる上値も可能。用地が仕込めていないディベロッパーも多く、地価の上昇は大幅に拡大した。
格地	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区天神 1丁目96番1外	11,300,000円/㎡	+2.7%	オフィス賃貸市況に陰りがみられ、賃料の下落も想定される状況となってきていても、オフィス取引は非常に過熱しており、オフィス一等地については取引利回りの低下傾向を反映し、地価は再び上昇傾向となった。
又は 下落 1	住宅地 福岡博多-11	福岡市博多区諸岡 1丁目18番8外	179,000円/㎡	+17.8% (+14.3%)	市内マンション用地不足顕著。周辺に大型商業施設オープンし居住利便性向上しており、地価に割安感が残っていて地価上昇が続いている。
落 1 率 位 小	商業地 福岡中央5-7	福岡市博多区清川 2丁目4号13番1	627,000円/㎡	+18.3% (+15.2%)	市内マンション用地不足顕著。天神エリアへの接近性優れており、 依然として地価には割安感があることから地価上昇が続いている。
下落率	住宅地 北九州八幡東-7	北九州市八幡東区 藤見町10番83	21,000円/㎡	▲3.7% (▲3.5%)	傾斜地勢の住宅地の需要低迷が続いている。
1 位	商業地 八女5-2	八女市黒木町黒木 字中黒木106番2	21,300円/㎡	▲2.7% (▲2.7%)	旧黒木町の商店街で商業地としての競争力低下が顕著。新規オープン店舗は八女市中心部が中心となっており、合併前の旧町村の中心商店街の衰退傾向が続いている。

(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-2	同上	970,000円/㎡	+11.5% (+5.5%)	同上
格地	商業地 福岡中央5-9	同上	11,300,000円/㎡	+2.7% (—)	同上
又は下茶	住宅地 福岡博多-11	同上	179,000円/㎡	+17.8% (+14.3%)	同上
下落率最小	商業地 福岡中央5-7	同上	627,000円/㎡	+18.3% (+15.2%)	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	住宅地 北九州戸畑-1	北九州市戸畑区天籟寺 1丁目69番外	107,000円/㎡	+3.9% (+2.0%)	優良住宅地の需要は堅調
最高価格地	住宅地 北九州戸畑-1	北九州市戸畑区浅生 1丁目45番	107,000円/㎡	+3.9% (+2.0%)	優良住宅地の需要は堅調
地	商業地 北九州小倉北5-5	北九州市小倉北区京町 2丁目261番1外	1,030,000円/㎡	— (—)	北九州市ではオフィスの新規供給がほとんどなかったため、最新設備のオフィスに対するニーズは高まっており、駅前のオフィス用地に対する需要は底堅い。
又は写	住宅地 北九州八幡西-28	北九州市八幡西区青山 2丁目4番3外	80,000円/㎡	+6.7% (+2.7%)	マンション用地需要がさらに堅調となってきている。
下落本最小	商業地 北九州小倉北5-14	北九州市小倉北区片野 3丁目98番外	208,000円/㎡	+8.9% (+3.2%)	北九州都心部のマンション需要の高まりで、マンション用地需要さらに堅調となっている。

[※]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。

門司区

【住宅地】平均変動率 [R5]▲0.1% [R4]▲0.3%

- 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。
- 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が続いています。一方、門司港地区や新門司地区の交通接近条件に劣る郊外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 [R5]1.5% [R4]0.9%

- 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として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、新型コロナの影響により減少した観光客が戻りつつありますが、先行き不透明な状況が続いています。

若松区

【住宅地】平均変動率 「R5]▲0.1% 「R4]▲0.6%

• 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おり、周囲に利便施設等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 [R5]0.3% [R4] ▲0.5%

• 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が、空き店舗が増加しており住宅地への転用がみられます。 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おり、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 [R5]1.7% [R4]0.8%

- 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、画地整然とした住環境の良好な住宅地は、有力なハウスメーカ等が住宅開発を行っており、比較的人気の住宅地となっています。
- 旧来から人気のある天籟寺地区、浅生地区等の平地の住環境の良い住宅地は、住宅供給が限定されていますが、画地の分割により新築の住宅も見られます。
- 一方で、西部の丸町、高峰等の高台の傾斜地勢の住宅地は、既存の住民の方が大半で住宅需要に乏しくなっています。これらの地域は依然として地価の下落傾向が続いており、住宅地としての価格の2極化が鮮明となっています。

【商業地】平均変動率 [R5]1.5% [R4]0.6%

- 商業地の地価水準は、マンションの立地の可能な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。一方、小売店舗が建ち並ぶアーケード商店街については需要は低迷していますが、規模の大きい土地についてはマンション用地としての需要はおいます。
- また、収益性に着目した投資物件やマンション適地としても根強い需要があり、地価の上昇傾向が続いています。

小倉北区

【住宅地】平均変動率 [R5]1.3% [R4]0.7%

• 北九州市内については、全体的に高齢化が進み大幅な人口減少が続いていますが、小倉北区においては人口はここ数年横ばい傾向で推移しており、住宅需要も安定的に推移しています。特に、区内中心部に近いマンションや、生活利便性が高い新興住宅地では需要が集中しており、モノレール「香春口三萩野」駅やJR日豊本線「南小倉」駅の周辺に存する住宅地の需要は堅調に推移しています。新型コロナウィルス感染症の影響については、一時的に着工数等が減少したものの、令和3年からは回復基調にあり、特に、分譲マンション用地の供給が限定的であることから、開発素地の土地価格が高騰しています。

【商業地】平均変動率 [R5]3.2% [R4]1.8%

• 小倉北区中心部のアーケード街においては、飲食店を中心に依然として厳しい状況が続いている状況で、閉店や空き区画が見られます。一方で、魚町銀天街(魚町3丁目)にドン・キホーテ小倉魚町店が出店する等、一部で新規出店も見られます。小倉駅前につ

いては、中心的商業施設であるセントシティ内の中核店舗が出揃い集客力が増したことや、コクラ・クロサキリビテーション事業への 期待等から活気が取り戻されつつあります。

小倉南区

【住宅地】平均変動率 [R5]0.8% [R4]0.7%

- 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 ト昇基調にあります。
- 一方、街路条件、利便性等が劣る外縁部などの地域、傾斜地勢地域でマイナス基調がみられます。

【商業地】平均変動率 [R5]1.4% [R4]0.8%

• 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」、沼地区の「ドッとあーるガーデン小倉」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 [R5]▲0.1% [R4]▲0.5%

•住宅地の地価は、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。中品等の住宅地の取引も堅調で、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、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 [R5]3.0% [R4]1.7%

• 商業地の地価は、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。近年、東田地区に広域的な商圏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ています。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。一方、旧来からの近隣商業地域等の取引は低調で、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 [R5]1.8% [R4]1.1%

• 住宅地は38ポイント中、3ポイント(2ポイント下落、1ポイントは選定替え)以外で上昇となりました。平均変動率も前年から上昇幅が拡大しています。北部(黒崎・折尾周辺)、中部(永犬丸・三ヶ森周辺)、南部(楠橋・木屋瀬周辺)の順で、土地需要、地価は強含みの傾向を見せています。

【商業地】平均変動率 [R5]2.5% [R4]0.5%

• 18ポイント中、3ポイント(1ポイント下落、1ポイント変動なし、1ポイント選定替え)以外で、上昇しました。平均変動率も前年より上昇幅が拡大しています。特に黒崎駅、折尾駅周辺の不動産需要は活発です。黒崎駅前商店街は、業態が物販から飲食へとシフトし、空室率はやや上昇傾向にあります。

東区

【住宅地】平均変動率 [R5]7.4% [R4]5.8%

- 全ての地点で上昇を示し、上昇率は前年と比較して拡大した地点が多くなっています。
- •5~8%台の上昇の地点が多いものの、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見られます。一方で、都市高速道路の延伸や博多バイパスの開通等で利便性が高まった郊外部で高い上昇を示した地点もあります。
- 香椎·千早地区のマンション用地は、開発適地の希少性もあり10%超の上昇となりました。
- 箱崎· 筥松地区では、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、10%を超える上昇を示した地点が多くなっています。

【商業地】平均変動率 [R5]11.7% [R4]11.5%

- 住宅地と同様、全ての地点で上昇を示し、上昇率は前年と比較して拡大した地点が多くなっています。
- 区画整理事業が完了した香椎駅周辺では、上昇率は12%台となりました。周辺の千早地区、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も、福岡市の他区と比較して割安感が依然あることもあり、引き続き高い上昇となりました。
- ・国道3号、同バイパス、国道495号等の路線商業地域では、コロナ禍からの回復もあり、上昇幅は拡大傾向にあります。
- 箱崎·馬出地区では、投資物件への需要は底堅く、また九大跡地への期待感もあることから、上昇率は13%超となりました。

博多区

【住宅地】平均変動率 [R5]12.9% [R4]10.8%

- 博多区内では大規模な分譲住宅地は見られず、ミニ開発の分譲戸建住宅が中心ですが、個人の戸建住宅需要は堅調です。
- ・新築マンションは「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、販売は総じて好調ですが、周辺の小学校が過大規模校となるなど、新たな問題も指摘されています。また、西鉄天神大牟田線が高架化された「雑餉隈」駅周辺など、博多区南部にも分譲マンション用地需要が波及し、大幅な地価上昇を示す地点も見られました。
- 都心接近性に優れるエリアの賃貸マンション用地は需要が競合し、地価上昇が続いています。

【商業地】平均変動率 [R5]11.8% [R4]11.0%

- 令和4年8月、福岡市の政策「博多コネクティッド」の第1号案件となるオフィスビル「博多イーストテラス」が博多駅東1丁目の「博 多スターレーン」跡地に竣工しました。博多駅筑紫口では駅前広場の整備事業も完成したほか、「博多コネクティッド」第2号案件の「福 岡東総合庁舎敷地有効活用事業」も進行中で、筑紫口の活性化が期待されます。
- ・オフィスの空室率は1年前に比べ上昇基調にあり、都心部では今後もオフィスの大量供給が予定されていることから、賃貸市場の先行きはやや不透明なものとなっています。したがって、「博多」駅前の高価格帯の地点については地価上昇余地がほぼなくなり、 横ばい又は微増となりました。
- 一方、博多区北部や博多駅南地区など、地価に割安感が残るエリアについては、賃貸マンション用地やコンパクト分譲マンション 用地の取得競争が過熱しており、地価は引き続き大幅な上昇となりました。

中央区

【住宅地】平均変動率 [R5]10.4% [R4]7.4%

前回上昇率より今回上昇率が拡大した地点が20地点、縮小した地点が2地点です。

- 利便性の良い分譲マンション適地(赤坂、大濠、荒戸、草香江、平尾)はいずれも+10%以上上昇しています。分譲マンション用地の不足が顕著です。デベロッパーは指値できず、売り希望価格で買うか買わないかの判断を求められます。一等地であれば、容積率100%当り土地単価は坪100~130万円程度です。
- •賃貸マンション適地(警固、今川、大宮、港、薬院)も同様で、概ね年+10%以上上昇しています。賃貸マンション用地は分譲マンション用地より地積が小さいため購入希望者が多く、入札で買主が決定されるケースが多いです。一等地であれば、容積率100%当り土地単価は坪70~100万円程度です。なお、賃貸マンション開発では地価上昇分と建築費上昇分を家賃に上乗せすることになりますが、一般的な家賃値上げは限界を迎えつつあります。そこで、高い家賃設定が可能な高級賃貸マンション開発が増えています。
- これまで割安感のあった駅接近やや劣る戸建住宅地(小笹、福浜)は+6%以上上昇しています。
- 再開発で地価上昇が大きかったエリア(六本松、谷)は、上昇率が+6~10%に落ち着きました。

〔参考:価格帯別変動率〕

50万円/㎡以上の地点(サンプル5件):平均+12.9%(MIN+10.4%、MAX+17.2%) 30~50万円/㎡の地点(サンプル12件):平均+10.7%(MIN+6.1%、MAX+15.5%)

30万円/㎡未満の地点(サンプル5件):平均+7.0%(MIN+2.8%、MAX+10.3%)

【商業地】平均変動率 [R5] 10.8% [R4] 9.5%

前回上昇率より今回上昇率が拡大した地点が21地点、縮小した地点が6地点です。

- 高度商業地域(天神都心で600万円/㎡以上の地点)は+1.8~2.7%に止まります。新築大型オフィスビルの賃料は坪3万円で上限にありますが、令和5年1月の天神地区のオフィス平均空室率は4.2%(三鬼商事データ)まで低下しており、賃貸需要はやや回復傾向にあります。また大口投資家にとって1件で大規模な投資が可能な超都心部の優良物件に対する投資需要は強く、利回りが低下しています。
- 準高度商業地域(大名、舞鶴で200万円/㎡以上の地点)は+6.1~14.8%です。投資ロットが数億~30億まで下がるため、購入希望者が多く利回りも低下傾向で、依然として強い地価上昇が継続しています。

- 西鉄天神大牟田線沿いの普通商業地域(薬院、平尾で100万円/㎡前後の地点)は+11.5~14.6%です。駅接近性が良く、 賃貸マンション用地の需要も高いため、地価上昇が強いです。
- ・地下鉄空港線の普通商業地域(荒戸、長浜、大手門、地行、春吉などで80万円/㎡以上の地点)は+11.1~16.2%です。このエリアも駅接近性が良く、賃貸マンション用地需要が高く、地価上昇が強いです。
- 再開発で発展が著しいエリア(六本松)は+2.6%で地価上昇に一服感があります。
- これまで割安感があったエリア(清川)は+18.3%と大幅上昇しています。
- ・歓楽街エリア(西中洲)では客足が戻りつつあり、+4.3%と再び地価上昇に転じました。

〔参考:価格帯別変動率〕

400万円/㎡以上の地点(サンプル3件):平均+3.5%(MIN+1.8%、MAX+6.1%)

90~400万円/㎡の地点(サンプル18件):平均+12.2%(MIN+4.3%、MAX+16.2%)

90万円/㎡未満の地点(サンプル6件):平均+10.3%(MIN+2.6%、MAX18.3%)

南区

【住宅地】平均変動率 [R5]7.2% [R4]5.8%

- ・継続全地点(31地点)が上昇していまして、上昇幅が拡大した地点が23地点、昨年と同等の上昇幅となった地点が3地点、上昇幅が縮小した地点が5地点となっています。前年はぼぼ全地点で上昇幅が拡大していましたが、今年は上昇幅が縮小した地点が見られます。
- 高品等の戸建住宅地域(福岡南-24,-26)においては、二次取得者層を中心に底堅い需要が見込まれ、年率+6~7%前後と高い上昇率を示しています。
- 西鉄沿線で駅から近い共同住宅地域(福岡南-1,-6,-7,-17,-28)では、利便性の高いエリアで需要は旺盛であることから、 南区住宅地のなかでも上昇率は相対的に高位となっています。 当エリアでは概ね年率+6~7%前後で推移していますが、一部年率+9~10%程度の上昇を示している地点も見られます。
- ・駅徒歩圏内の価格中位の戸建住宅地域(福岡南-4,-5,-11,-14,-18,-20,-22,-23,-27,-32)では、市場供給量が限定的であり依然売手市場で推移しています。概ね年率+5~6%で推移していますが、25~30坪程度の小規模物件の供給等の影響も受けて、「塩原、井尻」エリアなどでは、年率+8~11%程度と高い上昇率を示している地点も確認できます。
- •駅からやや離れた価格中位の戸建住宅地域(福岡南-2,-8,-9,-10,-13,-19,-21,-25,-29,-30)では、地価上昇率は拡大傾向にあります。エリアにより上昇率に濃淡はありますが、若久、野多目等では年率+9~10%程度の地点も見受けられるなど、上昇傾向が顕著となっています。なお、「ららぼーと福岡」に近接する福岡南-9(井尻2丁目)では年率+13%の高い変動率を示しています。
- 郊外の価格低位の戸建住宅地域(福岡南-3,-12,-15,-16,-31)においては、需要者は一次取得者層・地縁者等が中心となります。他のエリアと比較しますと需要は相対的に弱いですが、「老司」エリアなど割安感のある地点については、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 [R5]7.3% [R4]6.3%

- ・全地点(11地点)いずれも上昇していまして、上昇幅が拡大した地点が9地点、上昇幅が縮小した地点が2地点となっています。
- 西鉄駅前の価格高位の普通商業地域 (福岡南5-3.5-5) においては、安定的なキャッシュフローが見込めるマンション適地は選好高く需要も旺盛であり、その傾向は新型コロナ感染症拡大後以降、継続しています。地価は概ね年率+7%前半で推移しています。
- ・西鉄沿線で駅から徒歩圏内の商業地域(福岡南5-1,5-2,5-6,5-7,5-10,5-11)においても、上記エリア同様、マンション適地の需要は底堅く推移しています。市場供給量が限定的であることから、割安感のある地点では年率+10%程度と高い上昇率を示している地点も見受けられます。
- ・郊外の近隣商業地域(福岡南5-4,5-8,5-9)では、上昇率は年率+3~5%前後と上記2エリアと比較して低位となっています。 但し、郊外商業地の需要の高まり、背後住宅地の地価上昇の影響も受け、地価は前年と概ね同程度の上昇率で推移しています。

西区

【住宅地】平均変動率 [R5]6.4% [R4]4.8%

- ・姪浜駅周辺の住宅地(「姪浜駅南|「愛宕|「小戸|「石丸|等)では約6%~約8%の地価上昇が見られます。
- 姪浜駅北方のマンションポイント(「姪の浜5丁目」)では、マンション用地への需要の高まりを受け、約11%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6%~約9%の地価上昇が見られます。
- 西区南部の野方地区周辺(「野方」「生松台」等)では、約4%~約5%の地価上昇が見られます。
- 生活利便性が高い姪浜駅周辺の住宅地が相変わらず人気があるものの、開発余地が少ないことから、建売分譲や更地分譲の多くが西区の郊外部やJR筑肥線沿線方面にシフトしています。それに伴い、地価が上昇するポイントが郊外部へ広がり、更に、地価の上昇幅が拡大するようになっています。
- 結果的にほぼ全ての住宅地のポイントにおいて、昨年以上の地価の上昇が見られるようになりました。
- 市街化調整区域の2地点(「金武」「田尻東1丁目」)も、昨年の横ばいから地価上昇へ、又、地価の上昇幅が拡大する等、プラス傾向を示しています。

【商業地】平均変動率 [R5]9.7% [R4]7.7%

- ・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。
- 新型コロナに伴う行動制限も無くなり、飲食店舗や小売店舗へ客足が戻ってきているとともに、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、マンション用地に対する需要の高まりから、地価の上昇幅が拡大しています。
- 又、収益物件(一棟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るとともに、取得価格以上の高値で転売している事例も見受けられます。

城南区

【住宅地】平均変動率 [R5]6.5% [R4]4.7%

• 住宅地は17地点あり、全地点で上昇し、上昇幅も前年より微増しています。区全体として住宅需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移しています。当区北部の地下鉄「別府駅」周辺の住宅地は、住宅需要が高く、住宅地の高値取引が散見されます。当区南部は、地下鉄七隈線の博多駅への延伸工事に伴って、需要は上向いており、戸建住宅などの需要は堅調に推移しています。その他の地域においても、住宅需要は堅調で、新築戸建住宅は新型コロナの影響前の水準を超える取引も散見されます。

【商業地】平均変動率 [R5]11.8% [R4]7.8%

• 商業地は2地点あり、ともに地価は上昇し、上昇幅も拡大しています。区内の商業地は、各駅周辺や幹線道路沿いに形成され、店舗、店舗併用共同住宅等、商住混在の商業地域となっています。地下鉄「別府駅」周辺の商業地は、取引件数は少ないものの、需要は堅調で、商業利用のほか、画地規模の大きい土地では、分譲マンション用地や店舗併用共同住宅用地としても需要は旺盛で、上昇率は14.9%となっています。

早良区

【住宅地】平均変動率 [R5]7.6% [R4]5.5%

- 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し、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。周辺部においてもコロナの影響はすでに脱却しており、住宅地の取引件数は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る状況です。

【商業地】平均変動率 [R5]10.3% [R4]8.6%

- 中心的商業地域の不動産需要は、投資需要・出店需要等は総じて安定しています。また「プラリバ」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っています。
- •地下鉄空港線各駅の徒歩圏内で、利便性等の良好な地区(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、コロナ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も見られたこともあり、地価の動きは以前にも増して二極化が進行しつつある状況です。

大牟田市

【住宅地】平均変動率 [R5]▲0.5% [R4]▲1.0%

• 住宅地の地価は、全22地点のうち、2地点で微増、10地点で横ばい、その他は微減または下落となりました。昨年に比べると横ばいが倍増、また下落地点でも下落幅は縮小傾向にあります。

• 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回復基調は継続しています。一方、街路条件等劣る既成住宅地区では未だ下落基調が続いており、地価の二極化が認められます。

【商業地】平均変動率 [R5] ▲0.4% [R4] ▲0.8%

- 商業地の価格は、郊外の近隣商業地及び中心部の住商混在地は横ばい、他は依然として微減または下落傾向が継続していますが、住宅地同様下落幅は概ね縮小しています。
- 大型商業施設への顧客流出等により、店舗等の新規出店需要は大型店舗内での出店や路線商業地など限定的なため、中心市街地では下落が続いています。その結果、近傍住宅地との価格差が僅かな標準地も見られ、収益力低下が懸念されます。

久留米市

【住宅地】平均変動率 [R5]1.5% [R4]1.0%

• 新型コロナの影響も落ち着きを見せ、住宅地は分譲地需要を始めとして、全般的に上昇基調にあります。特に立地の良い最寄駅徒 歩圏の住宅エリア(城南町、篠山町、櫛原町等)の需要は堅調で人気が高く高値取引が見受けられます。また、三潴町、高良内町にも 積極的な分譲地開発見受けられる様になりました。但し、久留米市郊外の城島町・田主丸町は上昇圧力は弱く、下落傾向が続いている エリアもあります。

【商業地】平均変動率 [R5]3.8% [R4]2.7%

- 商店街、歓楽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。
- 郊外路線型商業地については、新型コロナ禍の影響が落ち着きを見せ上昇基調にあります。 例年の豪雨における浸水エリアの対策 事業が進んでおり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 「R5]0.4% 「R4]0.2%

- 住宅地価格は横ばいから上昇に転じたのが2地点、横ばい及び上昇継続が各1地点となっています。全体としては前年より若干上昇率拡大基調で推移中です。
- 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等、利便性が優れる住宅地域、住環境が良い住宅地域は一部高値取引が見られ、地価は上昇基調です。
- 一方遠賀川方岸部郊外等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が見られ、地価は横ばいから若干下落基調です。
- 今後はウクライナ侵攻を発端とした建築費高騰の影響が注視されます。

【商業地】平均変動率 「R5]0.2% 「R4]0.0%

- 商業地価格は下落継続が1地点(アーケード商店街)、横ばい継続が1地点(路線系近隣商業地)、上昇率拡大が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若干上昇率拡大基調で推移中です。
- 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 影響もあり、衰退傾向が著しいです。しかし市のDX推進による中心市街地へのIT企業サテライトオフィス開業や空き店舗の複合施 設転用の動き等の明るい材料も見られます。
- 下新入地区、感田地区、頼野地区、下境地区等の幹線沿いではスーパーや郊外型店舗を核に新たな商業拠点が形成されつつあります。
- 今後はウクライナ侵攻を発端とした建築費高騰の影響が注視されます。

飯塚市

【住宅地】平均変動率 [R5]3.5% [R4]2.7%

- 市中心部に近い住宅地だけでなく、郊外(伊岐須、鯰田、有井地区等)でもミニ開発の住宅団地が相次いで開発されており、その分譲価格は公示ベースより高いものの売れ行きは好調です。
- ・既成住宅地は新築住宅価格の影響により取引価格が回復しており、地価は総じて上昇傾向にあります。
- なお坪3万円を切る市の辺縁部や山間部にある農家集落では地価は以前として下落基調で推移しています。
- 2年ぶりに新築分譲マンション(14階建50戸)が吉原町に令和6年完成予定であり、マンション用地の需要も徐々に高まりつつあります。

【商業地】平均変動率 [R5]2.3% [R4]0.6%

- JR飯塚駅近くの卸売市場跡地に「ゆめタウン飯塚」(敷地約6700㎡、店舗数約100)が今年夏に開業予定となっており、JR駅前周辺の菰田西、徳前、堀池地区では地価の上昇が顕著にみられます。
- 郊外の路線商業地域ではバイパス沿いの鶴三緒地区をはじめ土地取引が活発化しており、テナントの出店意欲も高まっていることから、地価は緩やかな上昇傾向にあります。
- 一方、本町商店街などアーケード街や中心商業地については、空室に改善はみられないものの、背後住宅地で土地取引の動きが みられるようになり、地価は底値に達した状況でほぼ横ばい傾向にあります。

田川市

【住宅地】平均変動率 [R5]0.3% [R4]▲0.1%

・中心市街地周辺やミニ開発された新興の住宅団地では、相場での取引や一部で高値の取引も見られますが、郊外域では相場と 乖離した安値の取引が散見されます。利便性や環境が整った住宅地域は、価格が堅調ですが、街路や地勢に劣る地域は、地価の下 落が続いています。小規模開発団地の分譲単価は坪7万円~坪10万円程度の価格設定が多いと思われます。

【商業地】平均変動率 [R5]0.0% [R4]0.0%

• 幹線道路沿線の商業地域では繁華性が維持されていますが、伊田地区、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では空店舗が多い状態です。中心市街地及びその周辺の幹線道路沿いの地域は、価格が堅調に推移していますが、旧来からの商業地域であるアーケード商店街は、地価が住宅地域並みになっています。

柳川市

【住宅地】平均変動率 [R5]▲0.2% [R4]▲0.8%

•地価公示の結果を見ると、地価の平均変動率は依然として下落傾向を示していますが、下落率は年々縮小しています。また、市中心部に近く、利便性の高い住宅地や西鉄柳川駅に近く交通接近条件に恵まれた住宅地については、昨年に地価の下落が止まり、今年は上昇に転じています。柳川市は、県内でも特に情緒豊かで歴史のある、居住環境に恵まれた地域であり、今後の発展が期待されます。

【商業地】平均変動率 [R5] ▲0.3% [R4] ▲0.9%

・新型コロナウイルス感染症の影響等により、店舗の新規出店需要は弱含みであり、地価公示の結果を見ても、地価が上昇に転じた商業地は見当たりません。しかし、住宅地と同様に地価の平均下落率は年々縮小しています。また市内に3ヵ所ある、これまでの地価公示標準地のうち、地価が未だに下落しているのは1ヵ所のみで他の2ヵ所では地価の下落が止まり、横ばいとなりました。なお、今年は沖端町に新規の地価公示標準地が追加設定されています。

八女市

【住宅地】平均変動率 [R5]0.0% [R4]▲0.6%

- 八女市の住宅需要は、旧八女市中心部~西部における利便性の良い住宅地の一部では需要が回復し上昇傾向が見られます。
- 一方、利便性の劣る旧八女郡各町においては、人口減少や高齢化の進行が顕著で、依然として、下落傾向が続いています。
- ・以上より、同市の土地の取得需要は二極化傾向が鮮明になりつつあり、全体として地価は、未だ下落傾向にあります。

【商業地】平均変動率 [R5] ▲0.7% [R4] ▲1.4%

- •八女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。
- 近年、国道442号沿線において大型店舗の開業が続き、蒲原地区においては地価は緩やかながら上昇傾向になっています。
- 一方、黒木町や立花町の商業地域は地域経済の低迷により、依然として下落傾向が続いており、今後も当面の間は下落傾向が継続するものと予測されます。

筑後市

【住宅地】平均変動率 [R5]5.8% [R4]1.8%

• 市内にJR鹿児島本線3駅を有する利便性もあって、人口は微増傾向で推移しています。住宅地の価格は標準地3地点ともに引き続き上昇しており、上昇率は前年より拡大しました。

• 市内では住宅地のミニ開発が見られ、中心部に近い利便性のよい住宅地の売れ行きは堅調であり、中には比較的高い価格水準の分譲事例も見られます。

【商業地】平均変動率 [R5]4.7% [R4]1.5%

- ・商業地の標準地2地点ともに、住宅地の価格の上昇とともに引き続き上昇しており、上昇率は前年より拡大しました。
- •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 [R5]0.2% [R4]▲0.2%

- 大川市役所近くの木室、田口小校区は子育て世代の移住の成果が出ています。相対的ながらも改善傾向が伺え、旧大川東中から統廃合により新設された桐薫中学校区にミニ開発が見られるようになっています。その反面、南部地域は人口減が続き、住宅需要も低迷しています。
- 2022年の土地取引件数は前年比+10%、総数もコロナ禍前水準に回復しています。

【商業地】平均変動率 [R5]0.3% [R4] ▲0.7%

- ゆめタウン大川店周辺のいちょう通り沿いは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では相対的に高い取引事例も見られるようになりました。
- 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、若干の改善傾向が伺えます。
- 3年ぶりに裸ん行が開催されるなど、明るい話題が多くなっています。

行橋市

【住宅地】平均変動率 [R5]0.4% [R4]0.0%

- ・全5地点のうち3地点で上昇、2地点で横ばいを示しました。
- 近年、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ですが、建築費の高騰等により販売価格の上昇も見られ、今後は需給がやや鈍化することも予想されます。
- ・分譲マンションは2017年6月以降新規供給がありませんでしたが、現在、駅西口で1棟建築中です(14階建・2024年7月竣工予定)。

【商業地】平均変動率 [R5]1.4% [R4]1.0%

- ・駅東口の県道行橋停車場線の拡幅事業が進展し、一部で建物の建て替えが見られるほか、現在、賃貸マンションを含む複合ビルが建築中です(7階建・2023年3月竣工予定)。
- ・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。
- ・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(敷地面積17,800㎡、延床面積7,030㎡、駐車場271台)が開発され、各店舗(ニトリ、ケーズデンキ、くら寿司等)が2022年5月以降順次開店しました。

豊前市

【住宅地】平均変動率 [R5]▲0.9% [R4]▲0.7%

- 豊前市の住宅地の公示地は3地点で、そのうち1地点は昨年と同じ下落率で、残りの2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住宅地開発も一部みられますが、市全体として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 [R5] ▲2.3% [R4] ▲3.3%

- ・豊前市の商業地の公示地は2地点で、全ての地点で下落しましたが、平均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、国道3号沿いに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、県道犀川豊前線沿い(八屋中学校前)に鷹勝バーガー&Caféが令和4年10月にそれぞれ開店しました。
- 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 「R5]0.1% 「R4]▲0.2%

• 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、自然災害が懸念される傾斜地域、街路条件等が劣る地域は需要減退傾向で推移しています。取引の中心は、建替え需要も含め、総額1,000万円前後の中古物件。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。

【商業地】平均変動率 「R5]0.0% 「R4]▲1.7%

・当市の商業地域は、蓮花寺エリアを中心に形成されており、「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、JR中間駅近くには「ダイレックス中間店」が令和4年7月28日オープン、「イオンなかま店」が令和5年春に再オープン予定であり、今後も中心部の動向が注視されます。市内の商業地域は、隣接する北九州市八幡西区と比較して背後人口等立地優位性がやや劣り、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したが、県道等幹線道路沿線には、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。

小郡市

【住宅地】平均変動率 [R5]7.1% [R4]6.4%

- 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。
- その結果、割安感の残る周辺の古い分譲住宅地でも取引が活発化しており、地価の上昇要因となっています。
- ・また、既存の住宅地域においても駅接近性が良好な地域などで、ミニ開発等が活発で、これも地価上昇の要因となっています。
- •一方で、郊外の利便性が劣る住宅地域や農家住宅地域は、住宅地としての選好性が弱く、物流施設や大型商業施設の進出等話題性はありますが、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 [R5]6.4% [R4]2.4%

- 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。
- ・また市北部、筑紫野市との行政境付近を走る県道603号線沿にも店舗の新規出店が認められます。
- 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、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に加え、地価に割安感があることから、分譲マンションの新規供給等も見られるようになり、住宅用途が牽引する形で地価は上昇傾向にあります。
- 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 [R5]8.1% [R4]7.2%

• 新型コロナウイルス感染症の影響は限定的であり、住宅地の地価は上昇基調で推移しています。立地条件の良い分譲マンションの売れ行きは好調です。またミニ開発による宅地分譲物件の供給が増加しており、開発利益を含んだ土地単価の水準は高い傾向が続いています。

【商業地】平均変動率 [R5]10.0% [R4]7.7%

•新型コロナウイルス感染症の影響は限定的であり、商業地は上昇基調で推移しています。店舗需要等は堅調であり、西鉄二日市周辺の商業地では、高値の取引も散見されている状況です。

春日市

【住宅地】平均変動率 [R5]6.6% [R4]6.7%

- 長期化するコロナ禍の影響下にありますが、コロナに対する様々な政策、金融緩和政策、税制、福岡市へのベットタウンとしての性格等の影響もあり、地価は前年並み前後の上昇傾向が見られます。
- 依然としてコロナ禍の最中でありますが、低金利政策や住宅ローン減税等の効果から、建売業者の用地取得やエンドユーザーの購入意欲も強く、住宅地の取引は堅調に推移しています。

【商業地】平均変動率 [R5]8.4% [R4]7.0%

- 長期化するコロナ禍においても、駅徒歩圏のエリアについては、高い利便性から店舗系の需要とマンション需要とが競合し、マンション市場においても分譲・賃貸を問わず根強い需要が見られ、地価は上昇幅拡大傾向にあります。
- 郊外路線商業地については、長期化するコロナ禍の影響から閉店する飲食店がある一方、新規出店する飲食店も見られ、上昇幅が拡大する路線もあれば、縮小する路線も見られます。
- ・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12月に「JINS福岡 春日店」、令和4年1月「ほけんの窓口 春日星見ヶ丘店」、令和4年1月に「ドライブイン 一幸舎 フォレストシティ春日店」、令和4年6月に「天 ぷらだるまいちばん 星見ヶ丘店」、がオープンしました。

大野城市

【住宅地】平均変動率 [R5]8.6% [R4]7.3%

- ・住宅地は全てのポイントが上昇を示し、市全体でも10年連続で上昇、上昇率は昨年より拡大しています。特に、西鉄大牟田線及びJR鹿児島本線の鉄道駅から徒歩圏内のマンション適地に関しては、福岡市の分譲賃貸マンション用地の需給逼迫を反映して、用地需要がこれらのエリアに向かっており地価上昇を押し上げています。
- •大野城市は人口が増加しており、住宅需要そのものが分厚いなか、利便性及び居住性に優れたエリアである大野小中学校区内や鉄道駅周辺部を中心に、高値での取引価格も散見されるほか、総額を抑えたハウスビルダーによる戸建販売も活発になっています。また、当市中心部での地価上昇に伴い、平野台や乙金等の郊外部の既存住宅団地では割安感が現出しており、地価の上昇幅が拡大しています。

【商業地】平均変動率 [R5]8.1% [R4]6.8%

- 商業地は全てのポイントが上昇を示し、市全体でも9年連続で上昇、上昇率は昨年より拡大しています。特に令和4年8月に西鉄 天神大牟田線雑餉隈~下大利間の高架が開通し、駅周辺整備も進展していることから、将来に対する期待感とも相俟って、白木原 駅及び下大利駅の周辺ではこれまでの相場感を超えるような取引事例も散見されています。また、駅徒歩圏は、マンション素地としての需要も見込まれる地域であり、エンドの販売状況も堅調なこともあり、地価上昇を押し上げています。
- 郊外の路線商業地では目立った動きは無く、主要プレーヤーの交替等がありつつも概ね堅調に推移してます。また、周辺背後の人口増加に伴い用途の多様性も窺え、地価上昇の要因ともなっています。

宗像市

【住宅地】平均変動率 [R5]3.3% [R4]1.9%

- 利便性や品等の良い大型住宅団地では、地価は上昇基調にあり、不動産業者等による高値での仕入れも多く見受けられます。 新規分譲では、新築建売物件で3千万を超える水準が中心となっており、建築資材の高騰等によって、販売価格の上昇傾向が顕著 になっています。
- 旧宗像市エリアでは、市街化調整区域を含めた全ての地点で地価は上昇基調を示しており、旧来、利便性の点から需要が弱かった郊外エリアでも、地価の上昇が続いています。
- 旧玄海町エリアは地価公示のポイントがありませんが、古くからの住宅地域や村落エリアでは、利便性の観点から依然として地価は弱含みです。一方で、大型住宅団地では取引も堅調で、地価動向は二極化の様相を呈しています。

【商業地】平均変動率 「R5]3.3% 「R4]2.7%

- 国道3号沿線を中心として、沿道型店舗の新規出店や建て替え等の動きが複数見られました。特に、「光岡交差点」付近の動きが活発となっています。
- ・県道沿いの既成商業地や住宅団地近接の近隣商業地等は、変化に乏しく、これと言った商況の好転は見られないものの、背後住宅地の価格上昇圧力が強いことから、これに影響される形で地価は上昇基調を示しています。

太宰府市

【住宅地】平均変動率 [R5]6.5% [R4]5.3%

• 低金利や住宅税制等を背景に住み替え需要等の増加、更には隣接市からみた地価の割安感もあって、地価上昇が更に強まっています。 観世音寺、都府楼南の地点は10%超、通古賀、吉松の地点は10%近い高い上昇となり、その他の地点も昨年に比し上昇幅が拡大しました。 また、従来から需要が少ない市域北東部のエリアにも地価上昇が広がりを見せています。

【商業地】平均変動率 [R5]6.3% [R4]3.9%

- ・幹線道路沿いにある水城の地点は、事業用地需要が堅調で、上昇幅が昨年から更に拡大しました。
- 太宰府天満宮参道にある宰府の地点は、横ばいから上昇に転じました。観光客はコロナ前に比べるとまだ少ない水準にありますが、足元では観光客の回復が顕著で、賑わいを取り戻しつつあります。希少性があるエリアであり、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 [R5]9.2% [R4]5.1%

•周辺市町等の地価動向等の影響等を受けて、利便性の高い中心部の住宅地を中心に地価の上昇幅が拡大傾向にあります。また、郊外においても地価の割安感等からミニ開発が散見されており、結果、地価上昇の地域が増えています。以上から、全体的に住宅地は地価上昇傾向にあります。

【商業地】平均変動率 [R5]6.3% [R4]4.1%

• 周辺市町等の人口・世帯数等の増加や当市の住宅地の地価上昇等を受け、(古賀市の)路線商業地域を中心に土地需要が活性化しており、地価は上昇傾向にあります。一方で、旧来からの商業地域については、需要は弱含み傾向にあります。

福津市

【住宅地】平均変動率 [R5]6.5% [R4]5.5%

•調整区域を除いて地価上昇率は拡大しており、地価上昇傾向は依然として持続しています。特に福津-1(東福間)は最寄駅までの立地の良さが見直され、上昇率は昨年よりさらに大きく拡大しました。市内住宅地は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状況です。

【商業地】平均変動率 [R5]5.1% [R4]4.1%

• 昨年は商業地の事例はほとんどなく、混在地の事例がみられる程度でしたが、今年は数件の事例が見られました。大規模店舗等の目立った進出はありませんが、背後人口の増加による店舗地需要は底堅く、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、引き続き今後の動向を注視すべきです。

宮若市

【住宅地】平均変動率 [R5]0.0% [R4]▲0.5%

- 住宅地の公示地は2ポイントあり、住宅団地等は底値感が見られ、横這いから微増傾向が見られます。郊外の農家集落地域等は依然下落傾向が続いています。
- 行政政策により定住促進が図られていますが、市の人口は減少傾向が続いており、公示地の変動は±0%ではありますが、住環境や生活利便性等に恵まれた住宅地域と農家集落地域等の限定的市場の地域では市場動向がやや異なり、住宅地の価格動向に二面性が見られます。

【商業地】平均変動率 [R5]▲0.8% [R4]▲0.4%

- 商業地の公示地は1ポイントで、旧来からの既存商店街で新規スーパーや郊外店舗等への顧客流出が続いており、地価は依然下落傾向にあります。
- 市役所周辺における旧来からの商業地では、数年間、空店舗も散見される状況で、他方、商業地域として熟成している本城地区等においては、沿道型商業施設が安定的に営業しており、今後も当地区等への顧客の流出が続くものと見られます。

嘉麻市

【住宅地】平均変動率 [R5]▲0.3% [R4]▲0.7%

• 嘉麻市では依然として過疎化傾向に歯止めがかからず、住宅地の地価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

により地価の下落幅は縮小傾向にあります。

• そのなかで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いては、住宅地需要の増加の動きがより強く、地価が横ばい、 もしくは上昇となった地域も見られます。しかし、市域南部エリアの住宅地につきましては、過疎化の進行により住宅地需要は低調な水 準に止まっています。

【商業地】平均変動率 [R5]▲0.4% [R4]▲0.9%

- 嘉麻市の商業地は、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店舗 (閉鎖店舗) が多く、全般的にみると商業系の事業用地需要は低調で、依然として地価の下落傾向が続いています。
- しかし、旧稲築町の新市庁舎周辺等では交通量の増加による商業地需要の回復により、地価は横ばいから上昇へ転じています。
- 隣接の飯塚市では商業系を含む事業用地需要に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傾向にあります。

朝倉市

【住宅地】平均変動率 [R5]3.6% [R4]3.0%

• 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5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/㎡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少なく、取引価格もバラツキがあります。

【商業地】平均変動率 [R5]3.1% [R4]1.5%

- 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、相対的な不動産取引の活況により、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。 2021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43億円全額借入)しました。また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、物流施設を開業しました。

みやま市

【住宅地】平均変動率 [R5]▲0.3% [R4]▲0.2%

• 住宅地の価格は、みやま市中心部に近い所では比較的堅調であり、瀬高駅及び渡瀬駅周辺の地区では若干の上昇地域もあります。 一方やや利便性の劣る周辺地域では、横這いから下落の状況であり土地価格の二極化が進んでいます。なお、市街化調整区域の 農家集落地域等は下落を継続しています。

【商業地】平均変動率 [R5]0.3% [R4]▲0.2%

・サンリブ瀬高店の跡地には地元のスーパーが開店しており、周辺の土地価格も底を打ちつつあります。なお、瀬高地区、高田地区の幹線街路沿いの商業地域の需要は回復傾向にあり、郊外型店舗等の新たな需要もあって、地価は微増傾向にあります。但し、新コロナ感染症の影響については今後も留意する必要があります。

糸島市

【住宅地】平均変動率 [R5]4.1% [R4]3.2%

- 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、前年と比較して上昇幅が拡大しています。
- 志摩地区で、まとまった規模の戸建分譲地開発がみられます。

【商業地】平均変動率 [R5]6.2% [R4]4.4%

・商業地については、前原中央、二丈深江の両地点ともに、前年と比較して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 [R5]4.1% [R4]2.9%

- JR博多駅南にアクセスが良好なエリア (中原、今光、松木、五郎丸、片縄、道善、仲) のエンドニーズは高く、中でも、人気の安徳北小学校区 (中原1丁目~3丁目、五郎丸、今光、仲の一部) の需要は旺盛であり、希少性からも、地価の上昇率も拡大傾向にあります。
- 「肥前街道」背後の住宅エリアについても、都心への車通勤者を中心に、需要ニーズは継続しており、市内中心部と比較した割安感から、地価は上昇傾向にあります。
- 市街化調整区域については、H29年9月より東隈地区、R4年3月より山田地区が、建築規制緩和指定され、第三者が土地を購入して家を建てられるようになり、不動産取引も以前より活発になりました。

【商業地】

- 道善交差点~中原4丁目交差点までの県道56号沿いの店舗エリア、通称「あかしや通り」の内田交差点~鷹取交差点までが、市内では、店舗の多いエリアですが、コロナ禍によるテナント退去はほとんどなく、稼動状況は良好です。
- これら沿線背後の住宅地の需要は引続き旺盛であり、同路線の地価も上昇傾向と推定されます。

宇美町

【住宅地】平均変動率 [R5]7.1% [R4]5.2%

• 宇美町の人口は微減傾向で推移しています。高齢化率の水準がやや高く、県全体の高齢化率を超えています。低金利等の住宅需要への影響は継続しており、コロナ禍における先行き不透明感は概ね解消されています。 糟屋郡の中でも割安感の残る地域であることから、上昇幅は拡大しています。

【商業地】平均変動率 [R5]5.4% [R4]5.0%

• コロナ禍における影響も概ね解消されており、上昇幅は拡大傾向で推移しています。商業地については、店舗付賃貸マンション適地としての需要についても高い状態が維持されています。

篠栗町

【住宅地】平均変動率 「R5]6.7% 「R4]6.2%

• 福岡市のベッドタウンとして住宅開発が進んでおり、最近では大字尾仲で建築条件付土地(一部建売あり)「FLEXタウン篠栗駅」が完売している状況です。住宅地の地価は上昇傾向で推移しており、その上昇幅は拡大傾向にあります。

【商業地】平均変動率 「R5]6.6% 「R4]5.3%

• 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す。商圏については、高級品は福岡市へ、日用品は近隣の大規模ショッピングセンターへ顧客が流出している状況ですが、駅近などで高値で成約する例がみられ、商業地の地価は上昇傾向で推移しています。

志免町

【住宅地】平均変動率 [R5]4.5% [R4]3.9%

- 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、交通利便性の良好な地域では分譲マンションの供給も見られます。住宅需要は依然堅調であり、住宅地の地価は上昇しています。

【商業地】平均変動率 [R5]6.0% [R4]7.3%

・コロナ禍の影響は落ち着きつつあり、大型商業施設周辺や幹線道路沿いを中心に店舗、事業所等の需要は高まっています。また、 福岡市へのアクセスが良好なエリアにおいては、マンション需要も見込まれ、商業地の地価は上昇しています。

須恵町

【住宅地】平均変動率 「R5]8.9% 「R4]8.6%

• 福岡市の外延的発展から、当町の人口は増加しており、小規模ながら住宅開発が比較的多く行われています。当該開発団地では、相対的に高値で分譲されており、それに伴い周辺住宅地域の地価も強含みで、地価の上昇傾向が継続しています。

【商業地】地価公示地点なし

新宮町

【住宅地】平均変動率 [R5]7.8% [R4]7.6%

• コロナ2019の影響も極めて少なくなり、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すが、地価の上昇余地は、やや少なくなってきたと思われます。

【商業地】

・町内に商業地の標準地はありませんが、町内の商業地は、堅調な住宅地の需要増の影響を受け、上昇傾向を継続しています。コロナ2019の影響も極めて少なくなり、出店意欲も高いと考えられます。

久山町

【住宅地】平均変動率 [R5]2.6% [R4]1.2%

•周辺市町と比較して、地価の値頃感等から需要が増加し、地価は全体的にやや上昇傾向で推移しています。特に上久原土地区 画整理事業地内においては、引き続き新築物件が見られ、坪13~15万円程度の取引も見受けられることから、地価上昇率が拡大 しています。但し、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おり、強含み傾向です。

粕屋町

【住宅地】平均変動率 「R5]6.8% 「R4]5.1%

• R5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りますが、回復傾向 は顕著です。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継続中です。住宅需要が盛んなことから、不動産業者による分譲開発用地の取引は依然多 く行われています。

【商業地】平均変動率 [R5]9.5% [R4]7.1%

• R5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りますが、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。エフコープ粕屋店が令和5年4月に開店予定(店舗面積の合計:1,880㎡)です。

芦屋町

【住宅地】平均変動率 [R5]0.6% [R4]0.0%

• 芦屋町の住宅地は、設定された2地点がしばらく続いた横ばいから、若干の上昇となりました。ただし、町内でも、旧来からの中心部や、北九市に隣接する住宅団地は比較的堅調な価格での取引がみられる一方、弱含みの地域も多く、利便性等により価格水準の二極化がみられており、全体としては、いまだ明らかな上昇に転ずる兆候は認められません。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で、需給共に弱い傾向が続いています。

【商業地】平均変動率 「R5]▲0.9% 「R4]▲1.2%

• 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、引き続き小規模店舗の新規開店が見られることはありますが、顧客吸引力の高い大規模商業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続いており、既存の商店街は後継者不足等もあり、衰退傾向が続いています。

水巻町

【住宅地】平均変動率 [R5]1.6% [R4]1.0%

• 水巻町の住宅地には水巻駅の以北と以南に2地点設定されています。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、地価の上昇率は小幅ながら拡大しています。また、地域の利便性により需給格差が認められるものの、利便性の劣る地域においても安値の取引が少なくなっており、取引価格は全体的に上昇基調で推移しています。

【商業地】平均変動率 [R5]2.2% [R4]0.4%

• 旧来からの商業地である頃末商店街や国道3号沿いでは売り物件が少なく、取引はほとんどみられませんが、吉田南の町有地(ボタ山跡地)等で、トライアルやスーパービバホーム等の新規出店が相次いでいます。また、頃末南の町有地に健康入浴施設「いちょうの湯」がスポーツ倶楽部と同時にオープンするなど、一定の商業地需要も認められ、全体的に上昇基調で推移しています。

岡垣町

【住宅地】平均変動率 [R5]1.3% [R4]1.1%

• 大規模な住宅団地の販売が一段落し、最近は10区画から30区画前後の住宅開発が中心になっています。売行きは比較的堅調です。郊外の住宅地は、まだ厳しい状況ですが、全体的な地価は、僅かではありますが、上昇傾向が継続しています。

【商業地】平均変動率 [R5]0.6% [R4]0.4%

• JR鹿児島本線「海老津」駅近辺の近隣商業地域は、繁華性に変化はなく衰退傾向は継続しています。 幹線道路と住宅団地を結ぶ準幹線道路沿いの商業地域は、繁華性が比較的安定しています。 地価は、僅かですが、上昇傾向です。

遠賀町

【住宅地】平均変動率 「R5]1.1% 「R4]0.6%

- R5年公示において町内の住宅地の標準地数は昨年に引き続き2ポイントです。
- 依然コロナにあり、物価高など景気動向に不透明感がみえますが、住宅価格への影響はほとんどなく、低金利等の効果から、住宅需要は堅調に推移しています。そのため地価公示においてもプラス基調となっています。但し、二極化は進行しており、取引価格は町中心部の住宅団地やその周辺におけるミニ分譲等においては、安定的に推移している一方、郊外の利便性や街路条件の劣る地域においては需要は見られず、低調な状態が続いている状況です。なお、遠賀駅南の土地区画整理事業については始まったばかりなので町内の不動産市場に与える影響は未知数であり、今後の動向が注意されます。

【商業地】平均変動率 [R5]0.7% [R4]1.0%

- R5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。
- 昨年から特段の動きは見られないものの、JR遠賀川駅舎の建替えや交流センターの新設などにより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 [R5]▲0.9% [R4]▲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。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 [R5]▲0.5% [R4]▲0.5%

• 町内に商業地と言える地域は少なく、商業地の地価は、低迷しています。平成26年の大型スーパーが進出して以降、目立った出

店等はありません。直方市、飯塚市等の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。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。

鞍手町

【住宅地】平均変動率 [R5]0.5% [R4]▲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強含みで推移している。
- 鞍手町郊外の農家住宅的な色彩が強い住宅地の地価は、概ね横ばい傾向にある。

【商業地】平均変動率 [R5]1.4% [R4]1.5%

• 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、建物はR4.9着工、R5.10完成、R6.1オープンを目指しており、生活利便施設の集積も相俟って、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 [R5]0.8% [R4]0.3%

• 人口減少と高齢化の進行により従来からの住宅地域では需要は依然として少ないものの、区画整然とした住宅団地では、一部で 飯塚市など町外からの転入が見受けられるなど一定の取引があります。既存住宅地は安価な取引も多く、取引価格にはバラツキが 見受けられますが、好調な新規分譲価格に牽引されて既存住宅地も含め、住宅地全体としての地価は微増傾向で推移しています。

【商業地】平均変動率 [R5]0.0% [R4]▲1.0%

- 桂川町の商業地は国道200号沿いが中心となりますが、長期間空室の店舗も見受けられます。
- 国道沿いの商業地で住宅地と同水準の取引も見受けられるなど、商業地価格は近年下落傾向で推移してきましたが、周辺市の地価上昇と比較した割安感から横ばいとなりました。

筑前町

【住宅地】平均変動率 [R5]5.3% [R4]3.8%

- 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、隣接の西鉄天神大牟田線沿線の筑紫野市、小郡市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、新規開発の住宅地では販売価格、土地価格の上昇が顕著になっています。
- 他方、こうした動きから既存住宅地区と新規住宅地区とで土地価格の乖離がやや目立っています。
- 開発は、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 [R5]4.7% [R4]2.0%

- 商業地では国道386号沿いの町役場に近い東小田地区に1地点があり、昨年より上昇幅が拡大しています。
- 当該地点は幹線道路沿いの商住混在地のポイントで、商業地として商況は必ずしも良くなっている訳ではありませんが、隣接市や背後住宅の需要増大の影響を受け、地価も上昇傾向で推移しています。
- 町内の商業エリアとしては、朝倉市に近い国道386号沿線の依井地区や、甘木鉄道と併行して走る国道500号沿線の路線商業エリアが堅調に推移しています。

大刀洗町

【住宅地】平均変動率 [R5]2.2% [R4]1.0%

- ・住宅地の標準地は2地点ですが、2地点とも上昇となっています。
- 町内北部の戸建住宅地の需要は堅調で上昇率も拡大傾向です。南部の利便性の劣る地域においても、需要の回復が見られ若 干上昇傾向です。

【商業地】平均変動率 [R5]2.4% [R4]2.1%

- 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。

広川町

【住宅地】平均変動率 [R5]0.6% [R4]0.0%

- 広川町の人口は微減、世帯数は微増傾向にあります。少子高齢化の進展等により、不動産需要は総じて弱含みで推移していましたが、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中心市街地では、これらの良好な居住環境を背景としてミニ分譲地の取引も見られ、割安感も認められることから売行きは好調であり、住宅地需要は堅調です。
- 町内には住宅地の公示地が2地点存しますが、内1つは上記の町中心部の生活利便性が良好な新代地区に存しており、地価は上昇基調で推移しています。一方、郊外の藤田地区に存する公示地については、特段価格変動要因は認められず横ばい傾向で推移しています。

【商業地】平均変動率 [R5]2.0% [R4]0.0%

• 広川町における商業地の需要は、隣接市への大規模商業施設への顧客流出等もあり、新規出店はほとんど無く総じて弱含みとなっています。その中で、広川インターチェンジ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、比較的交通量が多く、テナント定着率は概ね良好です。当町の商業地の公示地は、前記インターチェンジ付近の国道沿いに位置し、交通利便性に優っており、また、広川中核工業団地にも近く、近年の工場地需要の高まりを受け、一定の需要が認められます。今後は、これらの影響を受けて、地価は安定的に推移していくものと予測されます。

添田町

【住宅地】平均変動率 「R5]▲1.0% 「R4]▲1.3%

・歯止めのかからない人口減少や高齢化の影響に加え、添田町が抱える社会構造的要因等を映じて、市場での取引は停滞しており、総じて見れば需給は不均衡な状態にあります。添田町では取引件数自体が多いとは言えないこと、また、町内居住者が住み替え等の目的から同町内に所在する土地・建物を取得するケースも見られる等の理由から、地価水準を把握し辛い状況ではありますが、取引事例を見る限りにおいては、極端な低価取引も多くは見られなくなってきたことから、下落基調での推移が続いてはいるものの、下落幅は縮小傾向にあるものと推断されます。しかしながら、郊外山間部等にあっては、地縁的な選好性が強いという地域性を映じて、依然として厳しい状況が伺えます。

【商業地】

• 町内では商業地の取引が殆ど見られないことから、取引傾向や地価水準を把握し辛い状況ではありますが、人口減少や他地区に控える大型商業施設等への顧客流出等の影響もあって、商況は衰退傾向にあるものと認識されます。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乏しく、地価は下落基調での推移が続いているものと理解されますが、背後住宅地の地価水準との関係から、下落幅は縮小傾向にあるものと推断されます。しかしながら、長期的スパンで見れば、商業地の地価水準は住宅地の地価水準と同化していくものと思料されます。

川崎町

【住宅地】平均変動率 「R5]▲0.4% 「R4]▲0.8%

• 町内は、人口減少と高齢化の進展により住宅地の需要は、低迷しており、価格は下落基調が継続しています。既存住宅の取引についても、低調に推移しており、地域に強い地縁的選好性を有する個人・法人の取引が主で今後についても地価水準の下落傾向が続くと思われます。町営住宅の中層住宅への建て替え事業は進展しつつありますが、古い中層の住宅団地では空家も多くなっています。隣接する福智町等では民間の分譲地が見られますが、同町内では見受けられません。

【商業地】

•地価公示における商業地のポイントはありません。豊前川崎駅近くの既成商業地(本町商店街)は、閉鎖店舗も多く、商業地域としては衰退が著しい状況です。県道添田赤池線や国道322号沿いには、スーパーなどの沿道型の日用品店舗などが進出しており、筑豊地区の他の市町同様、既存の商業地は衰退し、路線商業地域に移行しています。路線商業地内での不動産取引は見受けられませんが、繁華性は比較的安定しています。

苅田町

【住宅地】平均変動率 [R5]0.7% [R4]0.4%

• 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、横ばい圏内ないし安定基調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5地点、2地点が下落という結果となりました。取引事例を見る限り、地価安定化の基調は今なお堅持されているものと理解されますが、地価の二極化が強くなってきています。宅地開発が活発であり、今後の動向には留意が必要です。(第1分科会平均は 0.4%)

【商業地】平均変動率 [R5]▲0.7% [R4]▲0.1%

・地価下落傾向の継続により、商業地の地価が背後住宅地の地価水準に接近してきたこと等もあって、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。調査地点2地点の内、1地点が横ばい、1地点が下落となっているますが、郊外型路線店舗においては横ばい傾向、既存の駅前商店街においては、下落傾向を示しています。マンション用地需要も存し、今後の動向には留意が必要です。(第1分科会平均は 1.9%)

みやこ町

【住宅地】平均変動率 [R5]▲1.4% [R4]▲1.4%

- 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。
- ・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 [R5]▲1.2% [R4]▲1.2%

- 商業地の公示地は1地点で、令和3年度から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 [R5]▲1.3% [R4]▲0.7%

- 市場における売物件は、分譲地を中心に2万円台の物件が若干増えていますが、売れ行きは鈍っています。
- 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 [R5]▲0.4% [R4]▲0.9%

- 市場に出る売物件はなかなか売れず、市場滞留期間が長くなっています。
- 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 [R5]▲1.6% [R4]0.9%

• 築上町の住宅地の地価動向については、取引数は総じて少ない状況にあります。価格水準は下落傾向が継続、かつ下落率も拡大傾向にあります。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ないため、当分は住宅地の価格水準は弱含みで推移するものと考えられます。

【商業地】

・築上町においては、地価公示のポイントは設置されていません。JR椎田駅周辺の整備が進捗中ですが、継続的な顧客減少、他地区への大型商業施設等への流出、人口の減少等の影響等により繁華性に乏しく商況は依然として厳しい状況にあります。因みに地価調査の結果を引用すれば、令和4年で▲1.6%、令和3年で▲1.2%でしたので、住宅地と同様、下落傾向の継続、下落率は拡大傾向にあると言えます。

24 鑑定ふくおか No.52 鑑定ふくおか No.52

一人ひとりの個性と能力が輝く 社会を目指して

働く場における女性の活躍推進

福岡県では、誰もが個性と能力を発揮することができる社会を目指し、働く場や家庭・地域におけるジェンダー平等・男女共同参画推進のための様々な施策を展開しています。本特集では、これらのうち、「働く場における女性の活躍推進」をテーマに、企業・経済団体等との連携による就業環境の整備や人材育成、意識改革の取組などについて紹介します。

福岡県人づくり・県民生活部男女共同参画推進課 女性活躍推進室

誰もが社会のあらゆる分野で 能力を発揮できる福岡県に

新型コロナウイルス感染症の感染拡大、人口減少・ 少子高齢化の進行、デジタル化・脱炭素社会への対 応、グローバル化の進展、頻発化・激甚化する自然災害 など、私たちを取り巻く状況は大きく変化しています。

そうした中で、世界の持続可能性を見据え、あらゆる人々が活躍する社会やジェンダー平等の実現など、「誰一人取り残さない」社会の実現を目指したSDGs (持続可能な開発目標)の考え方が一層重要となっています。「ジェンダー平等の実現」は、国連が掲げるSDGsの中でも、すべての目標達成に関わる非常に重要な項目であり、県をあげて取り組む必要があります。

ジェンダー平等・男女共同参画を推進することは、 女性だけではなく、男性の働きやすさ、暮らしやすさに もつながるものです。

現在、福岡県では、2021 (令和3) 年3月に策定した 「第5次福岡県男女共同参画計画」に基づき、「誰もが人 権を尊重され、社会のあらゆる分野で、自分に合った 生き方を選択し、個人として持つ能力を発揮すること

女性就業者数の推移(全国)



ができる社会」の実現に向けて、働く場における女性の 活躍や家庭・地域における男女共同参画の推進など 様々な施策・取組を推進しています。

そこで、本稿では、ジェンダー平等・男女共同参画に 向けた様々な取組の中から、「働く場における女性の活 躍推進」に関する取組をいくつか御紹介します。

働く女性を取り巻く現状

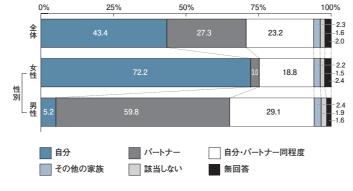
女性の就業者数や就業者に占める女性の割合は年々増加しています。いまや女性(15~64歳)の約7割は就業しており、就業者の約半数を女性が占めています。

その一方で、事業所等における女性管理職の割合は 17.3%にとどまり、全国順位は第5位と上位であるもの の、まだまだ少ない状況です。(平成29年度総務省「就業構造基本 調査」)

その原因の一つとされているのが、固定的な性別役割分担意識をはじめとするアンコンシャス・バイアス (無意識の思い込み) **コラム参照 の存在です。

「人生100年時代」を迎え、家族の姿は変化し、人々の人生も多様化しています。一方で、「男は仕事、女は

炊事・掃除・洗濯などの家事の分担(福岡県)



福岡県「男女共同参画社会に向けての意識調査」(令和元年度)

家庭」といった固定的な性別役割分担意識はまだ根強 く残っています。

それは、家事・育児等の従事時間にも表れています。本県が令和元年度に実施した意識調査によると、 炊事・掃除・洗濯などの家事を主に行うのは、女性では 「自分」と答えた人が約7割、男性では「パートナー」と 答えた割合が約6割となっており、女性が主に家事を 担っていることがうかがえます。

働く場における女性の活躍を 推進するための取組

企業・経済団体との連携による取組の推進

福岡県では、女性がいきいきと活躍できる社会を目指し、行政、経済団体、業界団体の皆さんを構成員とする「福岡県女性の活躍応援協議会」(会長:福岡県知事)を設置しています。協議会では、女性活躍に向けた課題や方策、互いの取組状況などについて意見交換や情報共有を図るなど、官民一体となった取組を展開しています。

また、女性の活躍推進に取り組む企業等に、専門家の派遣による支援を行うほか、経済団体等が業界や分野 固有の課題を解決するための取組に対して助成を行っています。

さらに、企業のトップが従業員の仕事と子育ての両立を応援するための取組を宣言・実行する「子育て応援宣言企業」の登録推進などにも取り組み、女性が長く働き続けられる環境づくりを進めています。

女性の人材育成・登用推進

県では中小企業における女性の人材育成にも重点的 に取り組んでいます。

県内の企業等で働く女性を対象に、「課長相当」、「係 長相当」、「若手」の階層ごとに、リーダーシップや課題 解決力、部下の育成力等の向上を目指す人材育成プロ グラム「ウイメンズ・ビジネス・キャンプ」(WBC)を令 和3年度から開講しています。

この事業は、今般の新型コロナを契機とした新しい働き方、ビジネスモデルの変革に合わせて、デジタル化など新たな経営課題にも対応できる実践的なスキル・マインドを備えた女性人材を育成することを目的としています。

本プログラムには、企業の女性管理職や女性経営者 の方々が受講生の「メンター」役として参画していま す。メンターは、キャリア観や仕事術などについて率直 に話を聞くことができる身近な先輩として、受講生の学 びをサポートします。

また、女性人材の育成には、職場の上司や経営者層の理解が必要です。そのため、多様化する部下の育成やコミュニケーションについて学ぶことができる、上司向けのマネジメント講座も併せて実施しています。

令和4年度は、75名の受講生が、約5か月間にわたる プログラムを修了しました。



WBC合同修了式ふりかえワークショップのようす

D&I (ダイバーシティ&インクルージョン) の推進

経済活動を取り巻く環境が目まぐるしく変化する中、 企業の成長戦略に位置付けられるものとして、「ダイバ ーシティ&インクルージョン(D&I)」が注目されてい ます。

D&Iとは、直訳すると「多様性」と「包摂」を意味し、 多様な人材がそれぞれの能力を活かして活躍できる環 境をつくり、活力や価値創造につなげていく考え方です。

このD&Iの意義や必要性等を企業に広めていくため、県内の女性経営者やリーダー等をメンバーとする「福岡県女性活躍実践会議」(座長 大曲昭恵副知事)を立ち上げ、D&I推進のための企業向けのフォーラムや、県内企業に影響力を持つ経済団体トップの方々と、D&I推進の意義やこれからの経営の視点などについて意見を交わすトップ対談を実施しています。

上記の取組に加え、令和5年度は、企業等で働く女性が女性管理職や経営者、専門分野を持って活躍しているロールモデルと気軽に交流できる「福岡キャリア・カフェ」を新たに設け、所属企業等の垣根を越えた働く女性のネットワークづくりを進めていく予定です。

県の取組に関する情報は、「福岡県女性の活躍応援ポータルサイト」に掲載していますので、ぜひ御覧ください。

【コラム】 知っていますか? アンコンシャス・バイアス

アンコンシャス・バイアスは、「無意識の思い込み」とも言われます。

私たちは、過去の経験や第一印象などの情報から、「この人は○○だからこうだろう」「普通○○だからこうだろう」と、無意識に解釈して物事を判断しています。これは脳の機能で、誰もが日常的に行っていることです。

しかし、アンコンシャス・バイアスに気づかずにいると、知らず知らずのうちに、相手を傷つけたり、自分や他人の可能性を狭めたり、また仕事や日常生活での様々な判断や意思決定に影響を及ぼすなど、一人ひとりの多様性が活かされない状況を生むことにもつながります。

アンコンシャス・バイアスの代表的なものとして、ステレオタイプバイアスが挙げられます。人の属性(性別、年齢、出身地など)や一部の傾向に対する先入観や固定観念のことです。特に、性別に対するステレオタイプは「ジェンダーバイアス」と呼ばれ、男は仕事、女は家庭といった固定的な性別役割分担意識を助長する思い込みの一つとされています。

職場でも「子育て中の女性に責任の重い仕事を任せるのはかわいそう」「男性が育児休業をとるなんて」といった思考で、物事を判断していませんか?

福岡県では、アンコンシャス・バイアスの認知と理解を広めていくため、アンコンシャス・バイアスの解説や啓発動画 (職場編・家庭編・地域編)、チラシなどを作成し、「福岡県女性の活躍推進ポータルサイト」に掲載しています。皆さん、ぜひ御活用ください。

- 3人の肩書とプロフィールから、あなたはどんな人物を イメージしますか?
- ◆ 交通機動隊の白バイ隊員 巡査長
- ◆ WBC世界王者を4回防衛 プロボクサー
- ◆ 子どもは8歳&4歳の育ち盛り絶賛育児中

答えは、「福岡県女性の活躍推進ポータルサイト」にあります!



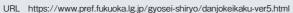
【関連ページ】

①福岡県女性の活躍推進ポータルサイト URL https://joseikatsuyakuoentai.pref.fukuoka.jp/



②福岡県ホームページ





③福岡県ホームページ

「男女共同参画社会に向けての意識調査」

URL https://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/danjoishikityousa2020.html

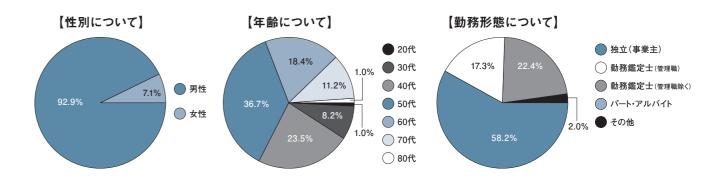


不動産鑑定士は働きやすい?

鑑定士の働き方に関するアンケート

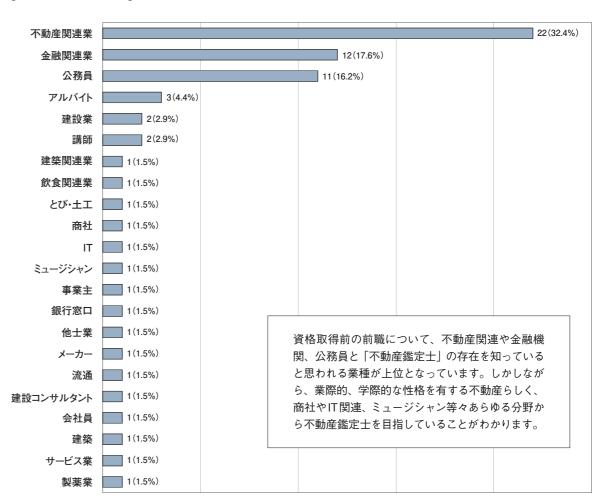
本号の特集のキーワードは「誰もが個性と能力を発揮できる」。では、福岡県の 不動産鑑定士はどんな個性でどのように 発揮しているのでしょうか。

172名(女性13名、男性159名)の会員 に仕事に関するアンケートをお願いし、 98名から回答がありました。

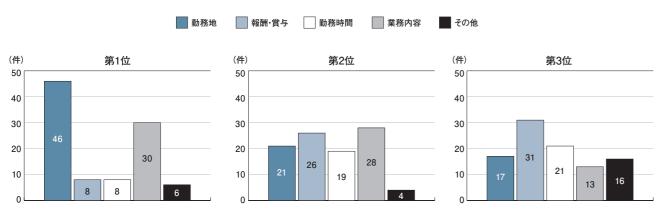


女性同答者は渦半が独立(事業主)で、その他も管理職として働いている方がほとんどでした。

【前職の業種について】(68件の回答)



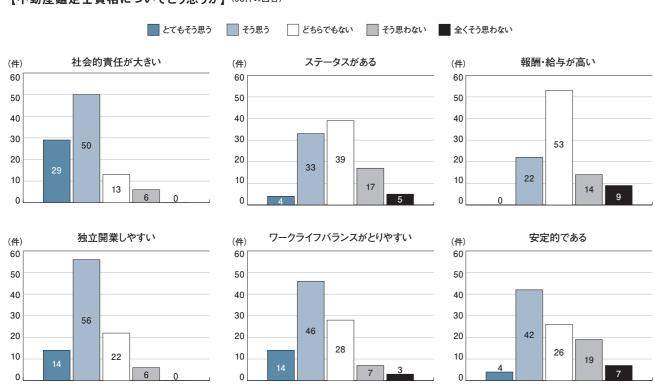
【現在の勤務形態を選択する際に重視したこと】(98件の回答)

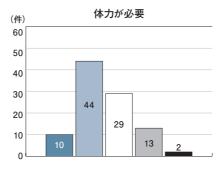


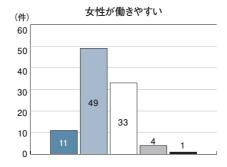
性別に関係なく、勤務地を自分で選択できるという理由が多数です。福岡で経験を積んで、地元に帰って開業した人もいらっしゃいます。また、他県ですが沖縄に移住して開業した方もいます。

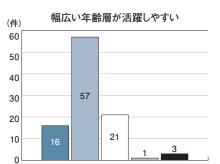
【現在の仕事に満足しているか】 非常に満足している おおむね満足している どちらでもない あまり満足していない 満足していない 68.4% 8.2% 8.2%

【不動産鑑定士資格についてどう思うか】(98件の回答)









所謂「士業」の一つとして、社会的責任を持って業務に当たっている人が多いようです。

開業しやすく自由度が高いこと、力仕事ではないため、専門知識と経験があれば幅広い層が活躍できることが、満足度の高さに繋がっているものと考えられます。

鑑定士という職業と働き方について

手に職を目指すなら!(日曜休みです)

夫は転勤族、幼児がいるという状況で職を探した場合、企業が採用を躊躇うため、派遣やパートという形になりがちでした。日曜日に子どもを預けられる保育園は近所にはなく、不動産業界での営業職はできませんでした。考えた末、不動産鑑定士の資格に挑戦しました。年齢制限はありませんが、今思えば、子育てしながら限られた時間での勉強は大変で、もっと早く挑戦しておけば良かったと思います。福岡では女性の割合はまだ少なめですが、東京などではもっと多い様に感じます。

(40代女性)

ワークライフバランスを実現する最適職業、不動産鑑定士

某女性誌にバリバリ働く「バリキャリ」や、家庭や趣味などプライベートな時間を大切にしながらマイペースに働く「ゆるキャリ」という言葉があります。どちらにしても働き方を自分で選びたいなら、圧倒的に不動産鑑定士です。

ゆるキャリ派の私の場合、分科会等のスケジュール以外 は自分で組み立てます。自宅開業のため繁忙期には夜明 け前から家族が起きる時間まで作業することもありますが 家事や平日のママ友ランチの時間もしっかり確保していま す。今年、息子は受験生。親の介護問題もちらつき始め る中、鑑定士業なら両立できそうです。

(50代女性)

仕事と子育てなどのバランス

不動産鑑定士は、依頼を受け、鑑定評価書等を作成(場合によっては事前の草稿提出・打ち合わせもありますが)するのが主業務なので、納期管理は必要ながら自由度が高いです。見識を高めることによって末永く活躍できるのも魅力です。時間の融通が利くので、毎日決まった時間に子供を風呂に入れてました。一方、再来月の仕事量は来月の依頼内容等によって決まるケースが多く、将来の予定(例えば3ヶ月先の海外旅行やキャンプ等)を組みにくい面もあります。

(40代男性)

リモートワークで子育てがしやすくなりました

不動産鑑定士の業務は、現地調査や試算作業など個人で完結できる部分が多いため、リモートワークや時短勤務を活用しやすいと思います。私は現在、会社に勤務しながら乳児の子育でをしており、会社に業務量を調整してもらいながら、リモートワークを週2回ほど実施しています。最初は事務所でないと業務効率が劣るかと思っていましたが、通勤時間がない分、効率面の問題を感じることはありません。現地調査後に自宅で作業するなど、自由な働き方が定着すると、子育でと仕事の両立がしやすくなると思います。

(30代男性)



未来へつなぐ~ひと・まち・自然~ 笑顔があふれる直方市

昭和6年に市制を施行し、令和3年には市制90周年を迎えた直方市。福岡県の北部・筑豊平野のほぼ中央に位置している、ハートの形をしたまちです。本市の東部には福智山(900.8 m)を主峰にその支脈(平均標高600m)が南北に走っています。 西部には六ヶ岳(339.0 m)の丘陵が北西にひろがり、この地域の中央を彦山川、犬鳴川をあつめた遠賀川が北流し、遠賀郡芦屋町で玄海灘にそそいでいます。

直鞍地区の中心都市でありながら、北九州市と隣接しそのアクセスの良さから福岡・北九州都市圏域への通勤・通学圏内となっています。

江戸時代には東蓮寺藩(のちの直方藩)の城下町として栄え、令和5年には東蓮寺藩誕生400年を迎えます。明治以降は石炭業や鉄鋼業で筑豊炭田の中心都市として栄えるなど、歴史深いまちでもあり、市内には古代・中世の遺跡や、福岡藩の支藩跡、「高取焼」や石炭産業を背景とする近代化遺産群など、貴重な文化財がたくさんあります。

令和4年にはSDGs未来都市に選定され、豊かな自然や歴史・文化、産業技術をはじめとする財産を次世代に着実につないでいくことを目標に、持続可能な社会を目指す「SDGs推進パートナー」とともに社会課題の解決に取り組んでいるところです。

福智山ではさまざまな植物が見られ、遠賀川河川 敷では菜の花や桜を眺めながらの散策やサイクリ ングも楽しめる自然豊かな住みよいまちです。

のおがたチューリップフェア

直方といえばチューリップ、とも連想されるこのフェアは、平成4年に遠賀川河川敷の環境美化のために市民ボランティアの手で1万球を植栽したことに始まります。平成8年の「直方市花の都市宣言」に合わせて河川敷に20万球を植栽し第1回目を開催し、現在も続く直方の春の訪れを知らせてくれる一大イベントです。



のおがたチューリップフェア





オートキャンプ場

遠賀川のせせらぎと遠くに見える福智の山々の 雄大な眺めが、まちなかにいることを忘れさせてく れるこのキャンプ場。テントサイトそれぞれに芝 サイトと駐車スペースがあり、気軽に楽しむことが できます。



遠賀川サイクリングロード

車の進入もなく子どもでも安心してサイクリングすることができる、約35kmの遠賀川のサイクリングロード『直方北九州自転車道』。直方市の区間では、壮大なリバービューとともに、福智山、菜の花、桜、イチョウなど季節を感じながら気持ちよくサイクリングできます。



32 鑑定ふくおか No.52 鑑定ふくおか No.52



歴史と文化を紡ぐまち八女市

福岡県の南部に位置する八女市。八女という地名は 五穀豊穣や無病息災をもたらす女神「八女津媛」に由来 しています。

受け継がれる伝統

八女市の主要産業は農業です。矢部川、星野川の良 質な水の恵みは、多くの農産物を育んでいます。

中でも八女茶は、日本有数の高級茶として知られて います。八女茶の起こりは、明から帰った栄林周瑞禅 師が1423(応永30)年に茶の栽培法などを伝えたのがは じまりとされており、今年は発祥から600年を迎えます。

八女茶600年を記念し、その伝統を継承するロゴマ ーク(右上)が作られました。代々受け継がれてきた茶 の製法、何代も続く生産者、その伝統と歴史を600年を 構成する6本のラインと八女市の「八」をイメージした 八角形で表現されています。

そのほかの農産物も、県内有数の生産量、種類の多 さ、高い品質を誇る一大産地です。全国ブランドとして 確立されている八女茶をはじめ、電照菊などの花き類、 キウイ・ブドウ・ナシなどの果樹、イチゴやナスなどの 野菜類など地域の特性にあった付加価値の高いさまざ まな農産品が生産されています。

多くの恵みをもたらしてきた清流と大地。そこから 多彩な伝統工芸が生まれ、引き継がれてきました。

また、八女市は「手工芸の里」と呼ばれ、八女福島



仏壇、八女提灯、八女手すき和紙、八女石灯ろうな ど、多くの伝統工芸の技が息づいています。それ は、八女の文化そのものに影響し、今も職人の手に よって受け継がれています。

八女茶の神髄にふれる 八女伝統本玉露と茶の文化館

した。

八女茶の中でも最高峰に位置する「八女伝統本玉 露」。作り手たちの熟練の技術を情熱の集積が、全国茶 品評会において数々の農林水産大臣賞を獲得して来ま

この八女伝統本玉露は、伝統的な生産方法や気候・ 風土・土壌などの生産地等の特性が品質等の特性に結 びついているものとして、農林水産省が指定する「地理 的表示保護制度(GIマーク)」の第1弾(平成27年)に 登録されました。

茶の文化館ではこの伝統本玉露を「しずく茶」として 味わうことができます。穏やかな風景に浸りながら、極 上のひとしずくをどうぞ。



茶の文化館では、しずく茶のほかにも、茶そばや茶飯、抹茶アイス などお茶づくしのメニューを楽しめます。高級茶の産地・星野村な 茶の文化館としずく茶 らではの濃厚でまろやかな味はまさにとっておきの体験です!

心も体もリラックス べんがら村

八女市健康増進施設「べんがら村」が八女の観光拠 点として令和4年4月にリニューアルオープンしました。 レストランでは、地元産の食材をふんだんに使ったメ ニューと県下最高峰の釈迦岳麓からくみ上げた地下水 仕込みのクラフトビールなどを味わえます。セレクトシ ョップでは、クラフトビールはもちろん八女の地酒やワ イン、土産物を販売しています。

疲労回復に効果が期待される天然温泉100%のお風 呂は、オートロウリュウ式のサウナとあわせ、ゆったり

とくつろぐことができ、心身と もにリラックスできます。

屋外には子どもたちに大人気 のふわふわドームをはじめ、定 期的に開催されるマルシェなど イベント、キャンピングカーな どで快適に安心して車中泊がで きるRVパークもあります。



ふわふわドーム



べんがら村夕景

選ばれる田舎「八女」へ

八女市では、移住・定住支 援のために、住まいや子育 て、教育、仕事などの多くの 分野でさまざまな施策を展



開しています。移住・定住支援センターでは、空き家を 仲介する「空き家バンク」や「住宅取得支援補助金」、 「家賃支援補助金」をはじめ、移住・定住へのサポートを 行っています。

まちのコイン&つながるバス停

八女市では「人と人」「人と地域」のつながりを増やす ため、スマートフォンを利用したコミュニティ通貨アプ リ「まちのコイン |を運用しています。通貨単位は「ロマ ン一で、ボランティアやお店のお手伝いなどでロマンを 獲得し、貯まったロマンはさまざまな体験に使えます。

また、西鉄バス福島停留所に待合室とコミュニティラ イブラリーを兼ねた「つながるバス停」を設置し、市の 魅力を発信する場所として市内外の人々の交流の場と なっています。



伝統的建造物群の活用

八女市には、八女福島地 区と黒木地区の2か所の重 要伝統的建造物群保存地区 があります。近年では、保存 会やNPO法人の活動で、町



八女福島の伝統的建造物群

家を活かしたホテルや店舗が入居するなど、古い町並 みに新しい風が吹き始めています。

八女市公式 ホームページ



八女市 空き家バンク



八女市観光 オフィシャルサイト



八女のロマン



34 鑑定ふくおか No.52 鑑定ふくおか No.52 35

新規入会者の紹介



大和不動産鑑定(株)九州支社
不動産鑑定士 白木原 圭太

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、白木原圭太と申します。

私は、長らく大和不動産株式会社北九州支社にて補助者として鑑定業務に従事する傍ら、不動産鑑定士試験の勉強を続けてまいりました。業務と勉強の両立には苦労しましたが、2020年度の論文試験に合格することができ、2021年から実務修習を経て、不動産鑑定士登録をすることができました。

2021年より現勤務地である九州支社へ異動となり、現在に至ります。約15年という長きにわたり北九州支社に勤務しておりましたので、同じ鑑定業務といえどもその内容や不動産を取り巻く環境の違いに戸惑うことも多々あり、勉強の毎日です。

九州支社での業務は難しい案件も多く、多忙な毎日で ありますが、美味しい店を探すことが好きなので、業務で 訪れた土地ならではの美味しいものをいただきつつ、早く 福岡の街にも詳しくなりたいと思っております。

まだまだ不動産鑑定士として未熟者ではございますが、一日でも早く一人前の不動産鑑定士として社会貢献できればと思っております。

最後となりますが、福岡県不動産鑑定士協会の皆様 方におかれましては、今後ともご指導ご鞭撻のほど、どう ぞ宜しくお願い申し上げます。



(株)第一鑑定リサーチ _{不動産鑑定士} 吉田 将剛

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、第一鑑定リサーチの吉田將剛と申します。

福岡市出身の33歳です。前職は、九州旅客鉄道(株)にお世話になっておりました。前職では駅での窓口業務や車掌の現場を経験後、JR九州病院(現:九州鉄道記念病院)で医療経営に関わり、退職前は人事部で採用や社内人員配置等を経験しました。

2020年より第一鑑定リサーチに入社し、昨年不動産鑑定士として登録されました。

父が不動産鑑定士であったため、物心が付いたときから「不動産鑑定」という言葉は馴染みのあるものでした。 そして、父を長年にわたり支えていただいた会員の皆様に も、小さい頃より大変お世話になり、成長させていただきました。そのようなご縁があったことや就職活動時から不動産に携わりたいという想いがあり、父が設立した第一鑑定リサーチの不動産鑑定士として広く社会に貢献することが私にとっての人生の意義だと考えるようになり、現在に至っております。

変わりゆく不動産市場の中で、鑑定評価を行っていく難 しさを日々感じておりますが、会員の皆様がこれまで築きあ げてこられた、不動産鑑定士としての実績と信頼を崩さぬ よう、日々努力を重ね、誠実に評価業務に取り組んで参り たいと思っております。今後ともどうぞ宜しくお願いいたし 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 柗 芸 洋平

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九州支社の柗嵜と申します。

大分県宇佐市出身で、大学時代を京都で過ごし、東京にて社会人生活を送ってきました。東京では、債権回収会社、金融機関にて不動産に関連する業務に従事したのち、2017年から不動産鑑定事務所にて勤務しておりました。東京での生活は、仕事・私生活の両面で大変なこともあれば、楽しかったこともありで、充実したものでしたが(通勤電車だけは最後まで馴染めませんでした)、地元の大分県に近く、豊かな食文化と自然、それに加え充実した都市機能がコンパクトに凝縮されている福岡で暮らした

い・働きたいと考えまして、2022年夏に引越してきました。

福岡には仕事や観光で来る程度で、土地勘もなく実際に生活していると未知なことだらけで、日々新鮮な気持ちで過ごしております。今は少しでもこちらに詳しくなろうと興味が沸いた場所やイベントがあれば積極的に足をのばしてみたり、また、美味しい飲食店巡りに邁進しているところです。

最後に、不動産鑑定士として未熟者ではございますが、日々研鑽を重ね、少しでも地域の発展に貢献できるよう精進したいと考えております。皆様、何卒ご指導ご鞭撻の程よろしくお願い申し上げます。



36 鑑定ふくおか No.52 鑑定ふくおか No.52

会員名簿

2023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 1	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 九勧筑紫通ビル3F	092-441-5522
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 泊	江美	つくしのくに鑑定(株)	811-3219	福津市西福間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

会員名	4	勤務先名		勤務先住所	勤務先 TEL
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
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	已子	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	は	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	啷	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	记	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	词	(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 II 704号	092-718-7821
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	制	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	Į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)不動産オトン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	枯	(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	丰二	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	法志	(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	<u>[</u> _	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

38 鑑定ふくおか No.52 鑑定ふくおか No.52 39

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	802-0003	北九州市小倉北区米町1-2-26 日幸北九州ビル8F	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 九勧筑紫通ビル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

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
白木原	原圭太	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001	福岡市中央区天神4-2-20 天神幸ビル3F	092-712-9112
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
髙木	亮一	(株)久栄綜合コンサルタント	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
髙野	雅雄	(株)アプレイザルジャパン	810-0073	福岡市中央区舞鶴1-1-10 天神シルバービル2F	092-722-2362
田口	浩二	九州不動産コンサルタント	810-0041	福岡市中央区大名2-9-35 トウセン天神ビル6階	092-753-9971
竹下	憲治	(株)アプレイザルジャパン	810-0073	福岡市中央区舞鶴1-1-10 天神シルバービル2F	092-722-2362
竹山	泰史	竹山不動産鑑定士事務所	811-3217	福津市中央2-18-1 福間ステーションタワー 406	0940-62-5097
田中	髙士	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	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

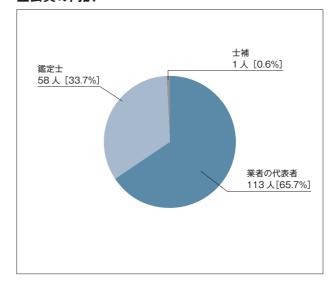
会員名	勤務先名		勤務先住所	勤務先 TEL
土手 栄治	(株)北九州システム鑑定	803-0817	北九州市小倉北区田町12-19-202	093-582-4280
刀根 宏之	(株)アプレイザル	806-0028	北九州市八幡西区熊手 3-3-12 丸善ビル3F	093-632-1854
友野 和憲	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
友松 昌司] 大和不動産鑑定(株)北九州支社	802-0003	北九州市小倉北区米町1-2-26 日幸北九州ビル8F	093-511-6931
長﨑 隆良	と (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	7 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 秀紅	! (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	811-1103	福岡市早良区四箇 6-16-36	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	另 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	a 福銀不動産調査(株)	812-0053	福岡市東区箱崎14-13 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
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	1 (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
平田湾	生 (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-	ー (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 九勧筑紫通ビル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	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	・ 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 吉込	欠 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 吉見	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 一計	选 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 幹加	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	養 (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 晃闪	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 フジイビル8F	092-791-2661
植 由糸	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 憲統	関 (株)大建	814-0031	福岡市早良区南庄 2-9-12	092-851-3900
松尾春	二 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
松﨑 信	夫 大東鑑定(株)	810-0073	福岡市中央区舞鶴 2-4-30	092-714-3066
柗嵜 洋 ³	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
松﨑 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 1	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 武治	羊 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 泰治	告 (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 祐久	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 九勧筑紫通ビル3F	092-441-5522

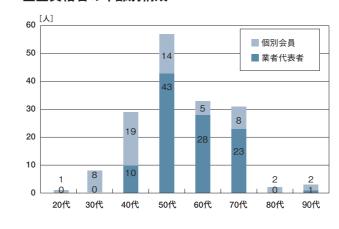
会員	名	勤務先名		勤務先住所	勤務先 TEL
宮地	俊輔	大和不動産鑑定(株)北九州支社	802-0003	北九州市小倉北区米町1-2-26 日幸北九州ビル8F	093-511-6931
三好	丈久	三好不動産鑑定事務所	802-0077	北九州市小倉北区馬借3-5-1-1105	093-551-9701
向野	高洋	(株)鑑定補償向野研究所	810-0041	福岡市中央区大名2-10-1 シャンボール大名A1102	092-739-5512
向野	昌邦	(株)鑑定補償向野研究所	810-0041	福岡市中央区大名2-10-1 シャンボール大名A1102	092-739-5512
村上	知子	トラスト・リアルティ(株)	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)久栄綜合コンサルタント	830-0061	久留米市津福今町349-18	0942-39-7826
森幸	幸太朗	(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
山﨑	晃尚	山﨑不動産鑑定事務所	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	型	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)不動産アドバイザリー	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	吉崎武雄不動産鑑定士事務所	803-0831	北九州市小倉北区日明1-1-10	090-7453-8086
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	正字	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
吉田	稔	(株)第一鑑定リサーチ	810-0041	福岡市中央区大名2-2-50 大名DTビル6F	092-724-6566
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
渡邉	弥恵	(株)総研	810-0001	福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470

協会の現在 2023年4月1日時点

■会員の内訳



■全資格者の年齢別構成



■会員の内訳

	人数	構成比
業者の代表者	113	65.7%
鑑定士	58	33.7%
士補	1	0.6%
計	172	100.0%

■年齢別構成(資格者のみ)

年齢		構成比			
十四	業者代表者	個別会員	合計	件以北	
20代	0	1	1	0.6%	
30代	0	8	8	4.9%	
40代	10	19	29	17.7%	
50代	43	14	57	34.8%	
60代	28	5	33	20.1%	
70代	23	8	31	18.9%	
80代	0	2	2	1.2%	
90代	1	2	3	1.8%	
計	105	59	164	100.0%	
平	均	59 歳			
最结	F少	27 歳			
最高			93 歳		

編集後記

- ■今回の特集に活用したアンケート調査、会員の皆様、御協力本当にありがとうございました。皆様の意見を参考にして、今後の広報活動に反映させていければと考えています。 【井手 江美】
- ■今号では特集を担当しました。これまで延28冊分の特集に関わってきましたが、今回が一番大変でした。それとともに専門家にお任せする意味を改めて感じました。私も安心してお任せいただける専門職業家になる努力を続けなきゃと思いました。design POOLさん、事務局の皆様、そして広報委員会の仲間!ありがとうございました。

【大楠 由美子】

■最近はコロナ禍による閉塞感から解放されつつありますが、今回も『鑑定ふくおか』の発刊できて嬉しく思います。 【早坂 剛雄】

- あまりお役に立てなかった点、お詫び申し上げます。) 【俵名
- ■今号では、いつもの地価動向に加え、不動産鑑定士の 現状としてのこれからの働き方について特集してみました。 コロナ禍での委員会活動でどうなることかと思いましたが、 井手委員長をはじめ、委員や事務局の皆様、そして、寄 稿していただいた皆様のおかげをもちまして無事に発刊する ことができました。ありがとうございました。

■今回も『鑑定ふくおか』の発刊を嬉しく思います。本号

の特集は、県の女性活躍推進室をはじめ、アンケート回答

など、多くの方のご協力を賜り出来上がった力作だと思って

います。この場を借りて御礼申し上げます。(また、自分は

【波多野 宏和】

【俵谷 史】

■広報委員としては、今期最後の鑑定ふくおかです。井 手広報委員長のもと、新しい企画もあり楽しく携わらせてい ただきました。ありがとうございました。 【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がありませんか? 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。 ※コロナウイルス感染状況により 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 ※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 派遣を行なっております。詳細はホームページをご覧ください。

PHOTO GALLERY



海に続く道 まい鶴

いつ来ても、絵のような日本ではないような海です。CMでもよく使われる場所ですが、とっておきの位置から撮りました。今年は行けるといいな。



糸島、櫻井神社の春便り

扇 幸一郎

櫻井神社の澄み切った春の風のなか、マスクごしの甘くて爽やかな梅の香 りが、春の訪れをいち早く感じさせてくれました。



北九州市立美術館の四季桜 タムチンクン

11月の紅葉を探していたら桜を見つけてしまいました。



紅条 詠み人知らず

夜の散歩のひとこま。

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか[No.52] 2023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+俵谷 史+波多野 宏和+早坂 剛雄+槇 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



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