

Number

53

2023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5年度[地価調査]
福岡県下の地価動向の概要
最近の地価動向

特集

【第9回】九州・沖縄不動産鑑定フォーラム より

- 「守る」～迫りくる自然災害に備えて～
- 遺産分割の駆け込み寺
～調停の活用方法と不動産の時価～

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	会長 井上 真輔 1
	令和5年度「地価調査」 福岡県下の地価動向の概要	
	■ 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 【第9回】九州・沖縄不動産鑑定フォーラム より	
	遺産分割の駆け込み寺 ～調停の活用方法と不動産の時価～	くるめ不動産鑑定（株） 不動産鑑定士 浅川 博範 28
	「守る」 ～迫りくる自然災害に備えて～	（株）鑑定補償向野研究所 不動産鑑定士 向野 高洋 29
	わがまちバンザイ	64 うきは市 32 65 古賀市 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】北九州市八幡東区 河内藤園

約700本の木々が色づく河内藤園。春の藤の花が咲く頃は世界中から人々が訪れる人気スポットになっているけれど、秋の魅力はまだそれほど知られてはいない。僕が訪れた日も来園者は数人ほどで、静かに撮影を楽しむことができた。小雨が紅葉を一層艶やかにさせ、落ち葉からとても繊細な雨音が聞こえてくる。

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
会長 井上 真輔

長かった新型コロナウイルスの行動制限が5月に解除となり、心地よい秋日和が続くこの頃だと思えます。会員の皆様並びに関係団体の皆様におかれましては益々ご清栄のことお喜び申し上げます。

私ども執行部は6月の総会を経て、新執行部がスタートしました。私自身は2度目の会長であり一昨年に還暦を迎えました。現世代は後世を守る義務、言い換えるならば使命を持っています。会員減少が続くなか、将来に亘っても県民から必要とされる団体として、持続可能な安定的で秩序ある協会運営を務めていきます。また、会員の多くは、洗練された思考、即効性のある手段の実践等に長けています。それらの才気を磨き又は発信する場所や空間を提供するとともに、数字では表せないもの、直ぐに結果がでないものも意識したいと考えています。

協会運営の方針としては、定款の目的に沿い、歴代の執行部の考え方を引き継ぎます。但し、過去の延長線上に未来は無く、協会を取り巻く環境もこれまでとは異なることから、全く同じ運営とはなりません。重要なのは、変化する環境への適応力であり、変化を恐れず“しなやかな1歩”を踏み出します。

「安定と秩序」と「変化」は、一見すると相容れないように見えますが、安定と秩序を求めることは、個人の可能性を抑制するものではありませんし、現状維持を求めるものでもありません。また、変化と言いつつ無謀な試みを奨励しているものでもありません。社会の変化に取り残されないように変化することで、安定と秩序を保つことであります。但し、会員の皆

様方に対しては、公益社団法人としての秩序は順守して頂きたいというお願いであります。

かかる中、一番力を入れたいのは団体ブランドの維持向上です。それを実践し成り立つためには、①社会、②会員、③その両者を支える空間又は場所、④それからそれらになされる協会活動の内容が条件となってきます。具体的な内容は、前記6月総会資料に記していますが、当然ながら次世代を念頭に、未来に繋げていくことを模索して参ります。また、協会体制の是非及び検討も行いたいと思います。

昨今では不動産に係る諸問題が社会的に大きな話題となることが多くあります。それに伴い、不動産鑑定士の責任と当協会が果たすべき役割が大きくなっています。専門家がこれまで以上に必要とされる時代が到来している一方、新しい競争相手になり得るかもしれないAI等の進展が予測されます。このような社会経済情勢を踏まえて、不動産鑑定士は、今こそ専門家として求められる役割をしっかりと再認識し、責任を果たしていかなければならないと考えています。

最後に、会長の再登板という前例の無い執行部となりました。世代交代を遅らせたことは当協会にとって大きな損失であり、未来の協会を築いていく意思決定の軸は若い世代に移さなくてはなりません。その損失部分を少しでも補うために、将来を見据えた取り組みを行って参りたいと存じますので、引き続き皆様のご理解・ご支援を重ねてお願い申し上げます。

令和5年度「地価調査」

福岡県下の地価動向の概要

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+2.5%から+3.3%に上昇率拡大。7年連続の上昇となり、3年連続の上昇率拡大。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複数みられている。戸建住宅の着工戸数については引き続き持家の着工戸数が振るわない。

②県庁所在地の地価動向と要因

- 福岡市の平均変動率は昨年の+6.5%から+8.2%に上昇率拡大。11年連続の上昇となり、3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：福岡博多－2、福岡博多－4、福岡中央－4、福岡中央－6、福岡中央－8、福岡早良－3、福岡早良－5、福岡早良－7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い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、いくつか行われたマンション用地の入札では依然として非常に激しい競争が生じている。したがって、中高級エリアからまだ3,000万円～4,000万円台前半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：福岡博多－3、福岡中央－7、福岡中央－9、福岡南－12、福岡西－11、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も全く衰えておらず、優良物件の需要の競争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－6、福岡中央－2、福岡南－18、福岡城南－1、福岡早良－11など）。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- 北九州市の平均変動率は昨年の+1.0%から+1.3%に上昇率拡大。3年連続の上昇率拡大。北九州市全体では人口減少が続くが、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：北九州小倉北－5、北九州小倉北－15、北九州八幡西－5、北九州八幡西－9、北九州八幡西－18、北九州八幡西－20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：北九州八幡東－2、北九州八幡東－9など）。
- 久留米市の平均変動率は昨年の+1.4%から+2.1%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。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－2、久留米－6、久留米－8、久留米－12、久留米－17など）。北野町・三潆町・田主丸町の旧町についても、2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▲0.5%から0.0%となり、平成11年から続いたマイナスが下げ止まりとなった。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依然としてマイナスの地点も残るが、下げ止まるポイントが増加し、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や旧来からの優良住宅地の住宅需要が上向き、全体として下げ止まりとなった。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- その他地区について、平均変動率を昨年と比較する

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+4.0%から+5.3%に上昇率拡大。8年連続の上昇となり、3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。転売を目的とした取引が増加してきているが、そのほとんどを実需要者が最終的に取得を行っている。

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+9.6%から+11.2%に上昇率拡大。11年連続の上昇となり、3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、金余りによって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等地の地価も再び上昇（関連地点：福岡中央5－15）。
- 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。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。そのほか、全くテナントが決まっていない新築ビルも取引となっている模様。ただし、一部外資系不動産ファンドの勢いに陰り。
- 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

- と、42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（前年と同じ）が変化なし、8地区（前年比+3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+6.0%から+11.2%に上昇率大幅拡大。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。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、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。
- 小郡市の平均変動率は昨年の+7.3%から+10.1%に上昇率拡大。9年連続の上昇となり、3年連続の上昇率拡大となった。福岡都市圏の地価上昇や隣接する筑紫野市の地価上昇の影響を受けて、新興大型分譲地のほか、駅接近性が良好な既存住宅地でも需要が堅調であり、地価の割安感が目立ってきているため、地価の上昇傾向が顕著となった。

- ては、貸手優位の境界といわれている3月に5%を超え、6%近い水準となったが微減が続いている。
- 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5－5、福岡博多5－8、福岡博多5－10、福岡博多5－13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争は引き続き激しく、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、福岡中央5－14

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+6.3%から+9.6%に上昇率拡大。7年連続の上昇となり、3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+11.7%から+15.2%に。10年連続の上昇となったが、3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。2区とも上昇率拡大。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依然として衰えていない。
- 令和3年10月、東区アイランドシティみなどづくりエリアで約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、自走式破碎機等の生産企業が坪約37万円で落札した。

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+2.4%から+3.1%に上昇率拡大。6年連続の上昇となり、3年連続の上昇率拡大。久留米市の平均変動率は昨年の+4.9%から+6.6%に上昇率拡大。7年連続の上昇となり、3年連続の上昇率拡大。大牟田市の平均変動率は昨年の+3.3%から+3.2%に上昇率若干縮小。3年連続の上昇。

- 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はほぼ半減、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4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、北九州港は回復傾向が鮮明となっている。
- 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。
- 福岡県では今後少なくとも100万㎡の物流施設の新規供給が行われることから、賃貸市況の先行き不透明感増しており、賃料の上昇余地がなくなってきたが、それでもデベロッパーの物流施設の開発意欲はほとんど衰えていない。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- その他、工業地の地価公示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、20地区（前年比▲2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）が変化なし、6地区（前年比+3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+17.8%から+30.3%に上昇率大幅拡大。工業地は1地点のみである。地下鉄駅徒歩圏内であり、マンション用地需要も期待できる立地。物流施設に過剰供給懸念が出てきているが、優良立地に対する需要は全く衰えておらず、むしろ優良立地であればさらに需要が競合する状況となっている。
- 須恵町の平均変動率は昨年の+12.0%から+25.4%に上昇率大幅拡大。8年連続の上昇となり、3年連続の上昇率拡大。須恵町の工業地は2地点で、須恵町も福岡市中心部や福岡空港にも近く、高速ICへの接近性も良好で物流利便性良好で割安感が顕著になっている。

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（関連地点：福岡中央5-3）。
- 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で、ホテル取引ここにきて増加傾向顕著。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上向いている（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5-6、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+2.4%から+3.5%に上昇率拡大。7年連続の上昇となり、3年連続の上昇率となった。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、客足は戻っており新規出店も多くみられるようになり、「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」駅前の賑わいはコロナ禍前の水準に戻っている。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5-3、北九州小倉北5-4）。北九州市では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5-5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5-12、北九州小倉北5-13ほか）。

- 久留米市の平均変動率は昨年の+1.7%から+2.5%に上昇率拡大。7年連続の上昇となり、3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）。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▲0.7%から0.0%となり、平成7年から続いたマイナスが下げ止まりとなった。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状況に大きな変化はないが、一部地点の需要が上向き、全体として下げ止まりとなった。ただし、岬町にルートインジャパンが宿泊特化型ホテルを建設することが明らかとなった。地元から100人雇用し、令和7年秋竣工予定。

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、40地区（前年比▲3地区）が上昇率拡大あるいは下落率縮小、12地区（前年比+5地区）が変化なし、4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。
- 久山町の平均変動率は昨年の+5.9%から+20.4%に上昇率大幅拡大。5年連続の上昇となり、2年連続の上昇率拡大。県内で最も上昇率が拡大した。商業地は路線商業地が1地点のみである。市街化調整区域内の地点であるが地区計画によって開発可能で、福岡ICに近く、周辺には物流施設が集積しており、物流施設開発増加によって、周辺路線商業地の需要も増加している。
- 大野城市の平均変動率は昨年の+10.3%から+12.2%に上昇率拡大。11年連続の上昇となり、3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。

2.主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	変動率	地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	3.3 (2.5)	404 (384)	71 (66)	135 (169)	610 (619)
福岡市	8.2 (6.5)	106 (107)	0 (0)	0 (0)	106 (107)
北九州市	1.3 (1.0)	60 (54)	12 (11)	13 (19)	85 (84)
久留米市	2.1 (1.4)	22 (20)	10 (13)	2 (2)	34 (35)
大牟田市	0.0 (▲0.5)	3 (3)	8 (2)	5 (11)	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	5.3 (4.0)	175 (137)	21 (33)	33 (57)	229 (227)
福岡市	11.2 (9.6)	57 (54)	0 (1)	0 (1)	57 (56)
北九州市	3.5 (2.4)	43 (29)	2 (12)	1 (6)	46 (47)
久留米市	2.5 (1.7)	8 (8)	3 (2)	0 (1)	11 (11)
大牟田市	0.0 (▲0.7)	2 (1)	2 (0)	4 (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	9.6 (6.3)	48 (35)	1 (7)	0 (5)	49 (47)
福岡市	15.2 (11.7)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
北九州市	3.1 (2.4)	9 (8)	0 (0)	0 (0)	9 (8)
久留米市	6.6 (4.9)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
大牟田市	3.2 (3.3)	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	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央－10	福岡市中央区 地行3丁目29番	529,000円/㎡	－ －	優良マンション用地の需要競合は依然として激しい。
	商業地 福岡中央5－15	福岡市中央区 天神1丁目98番外	8,800,000円/㎡	+3.5% (0.0%)	再開発ビルのリーシングが振るわず賃貸市況の先行き不透明感が続くが、それでも投資家のオフィスに対する投資意欲は全く衰えておらず、利回りの低下が、賃貸市況の軟調と建築費の高騰を吸収するかっこうとなって、地価はやや上昇となった。
又は 上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 福岡博多－6	福岡市博多区 西春町3丁目53番	210,000円/㎡	+15.4% (+12.3%)	西鉄「春日原」駅から徒歩圏内にあるほか、JR「南福岡」駅及び「春日」駅も利用可能で通勤・通学の利便性に優れており、賃貸マンション用地や戸建分譲素地として依然として割安感を残しており、引き続き高い上昇率となった。
	商業地 久山5－1	糟屋郡久山町 大字久原字空田 3214番1	65,000円/㎡	+20.4% (+5.9%)	九州自動車道福岡I.C.に近く、物流用地需要の高まりが関連用途・エリアにも波及しており、高値取引が見られるようになっている。
下落率1位	住宅地 飯塚－7	飯塚市八木山 字本村1076番	5,000円/㎡	▲3.8% (▲1.9%)	国勢調査によると2015年から2020年までの飯塚市全体の人口減少率は▲2.2%。一方、八木山地区の人口減少率は▲9.4%。過疎化顕著で農家住宅需要はほぼ不在の状況が続いている。
	商業地 飯塚5－2	飯塚市長尾字岩野 1247番2	15,500円/㎡	▲4.3% (▲3.6%)	市の商業機能が大型商業施設やロードサイド店舗連たんエリアに移行し、旧来からの商店街の商業地としての需要は極端に低迷。

(2) 県庁所在地について

区分	標準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央－10	(1)県全体と同じ	529,000円/㎡	－ －	(1)県全体と同じ
	商業地 福岡中央5－15	(1)県全体と同じ	8,800,000円/㎡	+3.5% (0.0%)	(1)県全体と同じ
又は 上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 福岡博多－6	(1)県全体と同じ	210,000円/㎡	+15.4% (+12.3%)	(1)県全体と同じ
	商業地 福岡博多5－13	福岡市博多区 博多駅東3丁目31番	1,430,000円/㎡	+18.2% (+17.5%)	博多駅周辺のマンション用地一段高くなっている。また、依然として博多駅周辺では裏地であってもオフィス開発素地需要依然として旺盛で、オフィスで見た場合、地価はかなり割安感を残している。

(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	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	112,000円/㎡	+4.7% (+3.9%)	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/㎡	+5.0% (+5.2%)	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、ここ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は上向き。
又は 上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 北九州小倉北－15	北九州市小倉北区 片野新町 3丁目445番	98,000円/㎡	+7.7% (+4.4%)	都心部への接近性に優れた優良住宅地に対する需要は引き続き堅調で、割安感も出てきている。
	商業地 北九州小倉北5－9	北九州市小倉北区 大手町13番4	220,000円/㎡	+11.1% (+6.5%)	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。

※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「(1)県全体と同じ」と記載。

最近の地価動向

門司区

【住宅地】平均変動率 〔R5〕0.2% 〔R4〕0.0%

- 住宅地の平均変動率は、若干の上昇傾向となりました。
- 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 〔R5〕0.5% 〔R4〕0.8%

- 商業地全体の変動率は、緩やかな上昇傾向が続いています。
- 門司駅前の商業中心地区では、繁華性の低下から店舗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、新型コロナにより減少した観光客数が7割程度まで回復してきており、今後、土地需要の回復が見込まれます。

若松区

【住宅地】平均変動率 〔R5〕0.4% 〔R4〕0.0%

- 旧来からの市街地である東部の住宅地域は、平坦地及びその周辺は堅調な需要が認められますが、高塔山麓等の傾斜地域では需要減退が著しいです。西部の住宅地域は、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、周囲に利便施設も増え、需要が概ね堅調であり、取引価格も上昇しています。

【商業地】平均変動率 〔R5〕1.2% 〔R4〕0.5%

- 東部は、サンリブ若松店を核店舗に、本町アーケード街が中心商業地域を形成していますが、空き店舗が見られます。ただし、アパート等の需要が存しており、地価は堅調です。西部は、複数の大規模小売店舗が立地していますが、特に学研都市では背後人口の増加等により、幹線道路沿い大規模店の収益性向上が期待され、賃地が中心であるものの商業用地需要は概ね堅調です。

戸畑区

【住宅地】平均変動率 〔R5〕1.5% 〔R4〕0.8%

- 戸畑区では住環境に優る平坦部の区画整然とした地区では引き合いも強く人気の住宅地となっています。その中でも天籟寺地区や沢見地区、浅生地区等の住環境の良い住宅地、また、有名私立学校近くの一枝地区などでは画地再分割による比較的小規模な単位での住宅地供給が行われ、高値での取引も散見されます。一方で、西部の丸町、高峰、大谷地区等の高台の傾斜地では住宅地需要が乏しく、依然として地価は下落傾向が続いており、住宅地価格の二極化が鮮明となっています。

【商業地】平均変動率 〔R5〕3.0% 〔R4〕1.4%

- 戸畑区では区内に大型百貨店等はなく、JR戸畑駅前や鞘ヶ谷地区に大型スーパーを中心とした商業エリアがあり、そのほか各地区に近隣型の商業地が形成されています。
- こうした中、商業地の地価水準については、マンションや投資物件が立地の可能なJR戸畑駅周辺や小芝、天神地区等の幹線道路沿いを中心に需要は堅調で取引価格も上昇基調で推移しており、地価の上昇を牽引しています。一方で、旧来の小売店舗が建ち並ぶアーケード商店街については空店舗も多く需要は低迷しています。

小倉北区

【住宅地】平均変動率 〔R5〕1.9% 〔R4〕2.0%

- 北九州市全体でみれば高齢化が進み大幅な人口減少が続いていますが、当区においては人口微減傾向にあるものの市全体の減少幅より小さく、住宅需要についても底堅く安定的に推移しています。特に、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。また、「西小倉」駅周辺等の市内中心部に近いマンション等は需要が高く、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。令和5年以降における新型コロナウイルス感染症の影響は限定的となっており、地価についても底堅い住宅需要から回復傾向にあります。

【商業地】平均変動率 〔R5〕5.7% 〔R4〕3.8%

- 当区の中心的商業地域であるアーケード街においては、新型コロナウイルス感染症の影響から飲食店を中心に厳しい状況が続いていましたが、近年では魚町銀天街（魚町3丁目）にドン・キホーテ小倉魚町店が来店する等、一部で新規出店も見られます。また、

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〕0.9% 〔R4〕0.7%

- 区内の住宅地需要は、低金利、長期下落による値頃感等から地価は緩やかな上昇基調にありますが、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、外延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ます。また、戸建用地は通年、需要があり業者による土地仕入れが行われています。

【商業地】平均変動率 〔R5〕1.0% 〔R4〕0.5%

- 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「ドットとあるガーデン小倉」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ます。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専門店の退店などがみられましたが、新規テナント入居も見られています。

八幡東区

【住宅地】平均変動率 〔R5〕0.6% 〔R4〕0.2%

- 住宅地の地価動向は、地勢等による地域差がみられます。平坦部の利便性が良好な住宅地は需要が堅調で、高値取引も散見されます。また、平野地区では隣接する商業エリアとあわせて戸建住宅団地の開発が進んでいます。一方、山麓部の地勢や街路条件が劣る地域の取引は依然低調です。安値取引が多く、地価下落は歯止めがかからない状況です。平均変動率は、平坦地、傾斜地双方の動向が反映されています。

【商業地】平均変動率 〔R5〕4.2% 〔R4〕3.5%

- 商業地の地価動向は、商況や土地利用度等の優劣による二極化・個別化傾向が進んでいます。近年は、東田地区に広域的な商圏を有する大型商業施設（SC及びアウトレットモール）が開業し、商業集積が進むことで、周辺地域への需要波及が指摘されます。また、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、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や戸建住宅移行地を除いて弱含みで推移しています。

八幡西区

【住宅地】平均変動率 〔R5〕2.5% 〔R4〕1.9%

- 住宅地の平均変動率は上昇率拡大しています。個別では本年選定替えを除く19ポイント中、18ポイントで上昇し、14ポイントで上昇率拡大しています。
- 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・地価はより強含みになっています。南部はほぼ横ばいから上昇基調に転じてきています。
- 生活利便性が良好な平坦部の住宅地は、既存宅地及び開発分譲地ともに需要は高いです。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。なお黒崎駅周辺住宅地の地価上昇率が前記住宅団地とほぼ同じになってきています。

【商業地】平均変動率 〔R5〕4.8% 〔R4〕3.7%

- 商業地の平均変動率は上昇率が拡大しています。個別では10ポイント中、全ポイントで上昇し、前年選定替えを除く9ポイントで上昇率拡大しています。
- 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・地価は需要・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、テレワークの普及等により依然として弱いです。黒崎駅徒歩圏内に分譲及び賃貸マンションが多数建設中で、規模によりマンション業者、不動産業者、地場企業、個人等による高値取引も継続して見られ、前年からの地価上昇をさらに強め、牽引しています。
- 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、スーパー等の新規開店が見られます。

最近の地価動向

東区

【住宅地】平均変動率　[R5]6.8%　[R4]5.2%

- ・区全体で住宅需要は堅調に推移しており、全ての基準地において上昇を示し、上昇率はほとんどの地点で前年と比較して拡大しました。
- ・既成の住宅地では5～7%台の上昇の地点が多いですが、生活利便性が高い千早地区、箱崎地区、香椎駅東地区において10%超の上昇も見られます。
- ・新規に設定されたアイランドシティ内の基準地についても、上昇を前提とした価格となっています。

【商業地】平均変動率　[R5]10.5%　[R4]8.7%

- ・全ての基準地において上昇を示し、上昇率はほとんどの地点で前年と比較して拡大しました。ただし、背後人口や集客力など、商業地の性格、競争力の差異により、相対的に小幅な上昇にとどまった地点も見られます。
- ・千早地区、名島地区、箱崎地区など、共同住宅の建設も想定される商業地においては、適地の不足もあり、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、10%台の上昇となりました。

博多区

【住宅地】平均変動率　[R5]13.2%　[R4]10.4%

- ・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。2023年3月に開業しました。七隈線については、博多駅からさらに福岡空港国際線ターミナルまで延伸する方向で検討されています。
- ・福岡市による沖浜町の第2期展示場の建設計画「マリノメッセ福岡B館」（延床面積11,430㎡）が2021年3月開館。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ていましたが、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、南エリアの計画も今後再検討されています。
- ・R4.3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予定。容積率最大1350%に緩和され、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月開業して、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。R4.6スターレーン跡地に、NTTUDと大成建設による「博多イーステラス」が竣工（敷地4,900㎡（借地）、延床29,300㎡、10F）。令和5年度「博多駅空中都市プロジェクト」着工予定。令和4年6月アサヒビール博多工場が鳥栖市への移転を発表しています。
- ・博多区内の2022年の新規供給は10棟405戸（前年比▲12.3%）と減少し、福岡市全体の13.1%のシェアとなっています。年間販売戸数は398戸（前年比▲13.9%）、年末在庫は12戸、平均面積69.1㎡、平均販売価格4,033.9万円、平均坪単価193万円です。
- ・2023年には下記のマンションが分譲予定です。
オープンレジデンス桜並木ガーデン（井相田3丁目）36戸
アーバンバレス銀天町（銀天町3丁目）65戸
クリオ福岡博多ミッドグレイス（古門戸町）65戸
オープンレジデンス桜並木ステーションフロント（東雲町2丁目）34戸
オープンレジデンス博多住吉（住吉2丁目）112戸
MJR博多ザ・レジデンス（美野島）262戸
リベール博多駅前（博多駅前4丁目）94戸
ほか5棟程度。
相対的に桜並木駅周辺の開発が目立ちます。

【商業地】平均変動率　[R5]13.2%　[R4]11.3%

- ・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はホテル、オフィス用地等で目立ちます。世界的な金融緩和の引き締めにも拘わらず、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す。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ばらつきが見られます。オフィスについては、直近1年間で2～3%を超える空室率の上昇により、リーシングでは苦戦するオフィスも見受けられますが、売買交渉の現場においては、物件獲得競争で積極的な姿勢が継続しています。
- ・博多駅前地区のオフィスの空室率は令和5年5月時点で6.1%（三鬼商事調査）と昨年同時期の5.4%と比較して、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っています。新型コロナ過において、リモートワーク等によるニューノーマルな働き方により、不要なオフィス面積を返上する動き等が大きな要因となっています。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「博多イーステラス（地上10階、延床約29,170㎡）」として2022年

7月完成し、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。

- ・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5年5月時点で博多駅前地区が6.1%（前年5.4%）、博多駅東・駅南地区が5.2%（前年4.5%）、祇園・呉服町地区が7.9%（前年6.0%）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　[R5]10.0%　[R4]8.0%

- ・前年上昇率より今回上昇率が拡大した地点が5地点、縮小した地点が4地点で、エリアによって上昇率にバラつきがあります。
[高価格帯] 2地点（50万円／㎡以上としました）…平均変動率+6.6%
既に高価格帯であったエリアでは上昇率に一服感があります（御所ヶ谷+7.1%、六本松+6.1%）。
これらエリアでは、賃貸マンション用地としての1種単価が坪85万円前後と既に高い水準にあります。
なお、都心部の新築1LDKの設定家賃はここ3～4年で+10%程度は上昇していますが、それでも建築費の上昇分には追いついておらず、賃貸マンションの新規開発時の利回りは低下傾向が続いています。
[中価格帯] 5地点（30～50万円／㎡としました）…平均変動率+11.6%
中央区の分譲マンションの平均坪単価は300万円を超えましたが、販売状況は良好で、土地価格や建築費のコストアップを価格に転嫁できているようです。よって、分譲マンション適地の上昇率が高い傾向にあります（梅光園+12.5%、地行+13.3%）。
また、依然として地下鉄空港線、西鉄天神大牟田線沿いの上昇率も高いです（唐人町+10.9%、桜坂+10.9%、平尾+10.4%）。
[低価格帯] 2地点（30万円／㎡未満としました）…平均変動率+9.6%
これまで割安感のあった駅接近やや劣る戸建住宅地の地価が上昇しています（輝国+13.9%、小笹+5.3%）。総額を抑えたミニ開発分譲地の売れ行きが順調です。

【商業地】平均変動率　[R5]10.9%　[R4]9.3%

- ・前年上昇率より今回上昇率が拡大した地点が14地点、縮小した地点が1地点で、上昇率が拡大したエリアが圧倒的に多いです。
[高価格帯] 5地点（400万円／㎡以上としました）…平均変動率+6.2%
オフィス賃料はピークアウトしており、最も賃料水準が高い明治通り周辺の地価は横這いとなった時期もありますが、今度は利回りの低下により地価が再び上昇に転じています（天神1・2丁目+2.1～3.5%）。
また、ミナ天神のリニューアルオープンで北天神も顧客流動性が高まっています（天神4丁目+16.1%）。
なお、天神ビッグバンなどの再開発促進事業はこれからビル開業が本格化し、市内中心部のオフィス貸床面積は約18万㎡増えると考えられており、供給に対してテナント需要が追いついて行かないリスクもはらんでいます。
[中価格帯] 9地点（50～400万円／㎡としました）…平均変動率+13.0%
都心部の幹線沿いの商業地域では中古オフィスビルが低い利回りで取引されており、地価を牽引しています（舞鶴・天神3・赤坂+14.5～15.7%）。
都心部からやや離れている商業地域は売り物件が少ないため、売地が出ると高値になり易いです（草香江・高砂+13.7～17.2%）。
準都心部の薬院エリアは都心部ほどの上昇はみられません（渡辺通り+5.7%、薬院+9.6%）。
[低価格帯] 1地点（50万円／㎡未満としました）…平均変動率+16.0%
中央区は利便性に優れるため価格帯の低い商業地域においても、アパート、賃貸マンションの建設の影響を受け、地価は上昇傾向にあります。

南区

【住宅地】平均変動率　[R5]7.7%　[R4]6.8%

- ・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9地点、0.1～1.0%拡大した地点が7地点、縮小した地点が3地点であり、上昇幅は概ね前年並みからやや拡大基調で推移しています。
- ・利便性の高い住宅地域（福岡南（県）－2、－7、－9、－10）のエリアでは、前年と同程度の上昇率で推移しています。市場供給量が少ない反面、底堅い需要が見込まれることから、地価は上昇基調で推移しています。
- ・優良住宅地又はマンション適地（福岡南（県）－1、－4、－12、－18）のエリアでも、高い上昇率を示している地域が多く、特にマンション需要の旺盛な高宮地区やららぽーと福岡に近い塩原地区では年率12%程度と高い上昇率で推移しています。
- ・外環状道路以南の郊外住宅地（福岡南（県）－3、－11、－13、－15）のエリアにおいても、地価の割安感があることから需要は強含みで推移しています。外環状道路以北の供給不足や地価高騰の影響も相俟って、外環状以南においても従来より高水準の取引が多く確認されており、野多目、老司、桧原地区などにおいては年率10%超と前年よりも上昇幅を拡大させながら推移しています。

最近の地価動向

【商業地】平均変動率　[R5]8.0%　[R4]6.9%

- 全地点（6地点）いずれも上昇基調で推移しており、一部を除いて上昇幅ややや拡大しています。
- 西鉄駅周辺の商業地（福岡南（県）5－1,5－4,5－5,5－6）におけるマンション適地の新規供給量は依然として少ない状況にあります。一方、マンション（分譲・賃貸とも）の需要は旺盛で、素地需要も強含みで推移していますので、需給は逼迫しており、地価は年率8%以上の上昇率で推移しています。
- 郊外商業地域（福岡南（県）5－2,5－3）においても、背後住宅地の地価上昇の影響も受け、地価は年率6～9%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]7.2%　[R4]5.4%

- 姪浜駅周辺の住宅地（姪の浜・豊浜・愛宕・福重・石丸）が約7%～約9%の地価上昇、マンション適地（小戸）では約10%の地価上昇となっています。
- 昨年と同様に、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、橋本駅・下山門駅・今宿駅周辺の住宅地へ開発・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。
- 生の松原・拾六町・野方地区では約7%～約9%の地価上昇が見られ、今宿・横浜・周船寺地区では約9%～約10%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も地価の上昇幅が拡大しており、今津地区では1.9%から5.6%へと大きく拡大しています。

【商業地】平均変動率　[R5]9.5%　[R4]7.8%

- 姪浜駅北側の商業地では約15%の地価上昇。ここはマンション適地でもありますので、マンション開発を行うデベロッパー等の需要が見込まれます。
- 今宿駅・九大学研都市駅・周船寺駅周辺の商業地も店舗用地としてのみならず、マンション素地としての需要も見込まれますので、地価の上昇幅が拡大しており、約7%～約9%の地価上昇となっています。
- 福重地区の路線商業地は、車両交通量が多く、商業繁華性が高い地点ですので、6.7%から8.3%へとこちらも上昇幅が拡大しました。

城南区

【住宅地】平均変動率　[R5]7.0%　[R4]5.3%

- 住宅地は13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、住宅需要が旺盛で、戸建住宅、分譲マンションともに高値での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完了に伴って、通勤・通学の利便性が向上し、戸建住宅需要は堅調に推移しています。

【商業地】平均変動率　[R5]10.6%　[R4]9.5%

- 商業地は4地点で、そのうち継続地点は3地点で、いずれも地価は上昇し、上昇幅は拡大しています。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、分譲マンションが建築され、販売分譲価格も高水準で取引され、売れ行きも堅調に推移しています。

早良区

【住宅地】平均変動率　[R5]9.1%　[R4]6.9%

- 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不足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。
- 博多駅までの延伸開業の効果が大きく、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、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ります。

【商業地】平均変動率　[R5]12.6%　[R4]11.5%

- 中心的商業地域の不動産需要は、投資需要・出店需要等総じて安定しています。また「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。コロナ期の緊急事態宣言下では一時的に購買客の減少から閉店、休業、営業時間見直し等の動きが見られたものの、現状では回復傾向が鮮明であり需給バランスの改善が進行しつつあります。

大牟田市

【住宅地】平均変動率　[R5]0.0%　[R4]▲0.5%

- 住宅地の地価は、全16地点のうち、郊外1地点で上昇、中心部の2地点で微増、横ばいが8地点、5地点が微減となり、その結果平均変動率は±0%となりました。
- 利便性・快適性優る市中心部の住宅地では高値取引の増加により微増傾向は継続しており、周辺でも取引価格等から水準調整はほぼ終息したとの見方が広がりました。しかしながら、郊外や街路条件等劣るエリアでは依然として下落基調にあり、二極化が顕在化しつつあるようです。

【商業地】平均変動率　[R5]0.0%　[R4]▲0.7%

- 商業地の価格は、全8地点のうち2地点が上昇、横這いが2地点、残り4地点は微減となり、その結果平均変動率は±0%となりました。
- 上昇地点のうち、大型商業施設に近接するエリアでは、規模・属性等にもよるが高値取引が散見され、かつ周辺に共同住宅等もあり用途多様性が認められることから地価は反転したと見られます。中心市街地でも横這いポイントがある一方で、下落傾向が継続しているエリアもありまだら模様ですが、下落幅は総じて縮小傾向で推移しています。

久留米市

【住宅地】平均変動率　[R5]2.1%　[R4]1.4%

- 住宅地の需要は全般的に堅調で地価上昇傾向にあります。特に立地の良い最寄駅徒歩圏エリアの人気は高く上昇幅拡大傾向で推移しています。一方、久留米市郊外の田主丸町、三瀬町、城島町は依然、価格上昇圧力は弱く、横這い若しくは下落傾向が続いています。

【商業地】平均変動率　[R5]2.5%　[R4]1.7%

- 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。また、新型コロナの収束による客足の回復が駅前商店街を中心に認められます。東合川の商業地は、例年の豪雨被害により需要は弱含みで推移していましたが、国、県、市等による浸水対策事業が進んでいることから当該エリアの需要の回復が望まれます。

直方市

【住宅地】平均変動率　[R5]1.2%　[R4]0.5%

- 大型複合商業施設に近い湯野原地区やその周辺地区の住宅地域等、生活利便性が優れる住宅地域、住環境の良好な住宅地域では、ミニ開発や一部高値取引が散見され、インフラ整備の充実した地域もあり地価は上昇基調にあります。一方遠賀川左岸部や市域南側の郊外に位置する利便性の劣る住宅地域、住環境が劣る郊外の住宅地域では、地価はやや弱含みの地域もありますが概ね横ばい基調にあります。住宅地では、このように地価の二極化は継続しています。

【商業地】平均変動率　[R5]1.0%　[R4]0.5%

- JR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顧客通行は少なく閑散としており、経営者の高齢化や後継者不足の影響もあり、繁華性に乏しい状況です。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を利用した複合施設が開業する等の明るい材料も見られます。他方、郊外の幹線道路沿いの商業地域（新入地区、感田地区、下境地区等）では、新規の商業施設の開業やリニューアル等もあり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。かかる状況を受け、全体として、商業地の地価は上昇基調で推移中です。

飯塚市

【住宅地】平均変動率　[R5]1.5%　[R4]1.1%

- 市郊外ではミニ開発の宅地分譲が活発で、その分譲価格は地価公示地よりも高いものもみられますが売れ行きは好調です。これに伴い、既存住宅地も新興住宅地価格に引きずられ地価は上昇傾向にあります。
- なお、坪3万円を切る端縁部の農家集落等では需要がみられないことから、引き続き下落基調が続いています。

【商業地】平均変動率　[R5]2.4%　[R4]0.1%

- 中心アーケード街の空き店舗に改善は見られないものの、商店街背後で土地取引の動きがみられるようになり、地価は底値から脱却し回復傾向にあります。郊外の路線商業地では、テナントの出店意欲が高まり賃貸需要だけでなく取引も活発化しており地価上昇が拡大しています。
- 一方、端縁部の近隣型商業地では新規出店等の動きは皆無で、依然として下落傾向にあります。

最近の地価動向

田川市

【住宅地】平均変動率　[R5]0.4%　[R4]0.1%

- 伊田地区、後藤寺地区の中心市街地付近の住宅地域を中心に、今春、統廃合により開校した田川東・田川西中学校や福岡県立大学周辺などでは、住宅団地のミニ開発や共同住宅の建設が見られ、土地需要が顕在化し、地価は総じて堅調に推移しているものと判断されます。郊外域でも区画整然とした住宅団地では一部高値の取引が見られます。こうした中、今回の地価調査における平均変動率の上昇幅は前年に比し、やや拡大しました。近年の不動産市況の回復傾向は継続していると思われますが、生活利便性の劣る地域の取引は依然として低調であり、住宅地の地価動向については、二極化・個別化の傾向が徐々に明確化しています。

【商業地】平均変動率　[R5]0.0%　[R4]▲0.1%

- 当市の幹線道路沿線などでは新規の出店も見られ、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。取引件数は少ないですが、商況や現在の相場などから推して、地価は概ね安定しつつあると史料されます。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、空き店舗が比較的多く見られる中、近年は一般住宅や共同住宅の新築も散見され、住宅地域への移行の兆しが認められます。今回の地価調査における平均変動率は、横ばいとなりましたが、商業地の地価動向については、地域性によって多様化傾向が進展しています。

柳川市

【住宅地】平均変動率　[R5]0.0%　[R4]▲0.3%

- 地価調査における柳川市の住宅地については、住宅地点のうち、継続地点10地点推移内訳としては、上昇地点3地点、横這い地点3地点、下落地点4地点となっています。平均変動率も±0.0%と昨年と比して下落幅が縮小しました。
- 柳川駅周辺の利便性が高い住宅地については、堅調な需要を背景として上昇傾向にあるものと考えられます。また柳川市は、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]▲0.5%　[R4]▲0.7%

- 柳川市においては新規出店需要、新規事務所需要等は旺盛とはいいい難く、西鉄柳川駅前の「柳川（県）5－2」はかろうじて横ばいとなりましたが、その他の市中心部および市周辺の商業地の地価はいまだ下落傾向にあります。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。

八女市

【住宅地】平均変動率　[R5]▲0.9%　[R4]▲1.0%

- 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。一方で、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あって、依然として、下落傾向が続いています。このように、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って、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]▲0.1%　[R4]▲1.0%

- 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。近年では、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あります。他方、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いますが、下落幅がやや小幅になってきています。

筑後市

【住宅地】平均変動率　[R5]3.4%　[R4]3.5%

- 住宅地の価格は、全7地点で上昇しており、平均変動率はほぼ昨年並みとなりました。
- 新設住宅着工戸数がコロナ禍前の水準まで回復する等、住宅需要は堅調に推移しています。
- 筑後市中心部の山ノ井地区・長浜地区等の分譲地の需要は引き続き堅調で、分譲地を中心に地価は上昇傾向にあり、その傾向が郊外部にも波及しています。

【商業地】平均変動率　[R5]3.8%　[R4]2.0%

- 商業地は、全2地点で上昇幅が拡大しました。
- 特に旧来からの商業地域である山ノ井の基準地「筑後（県）5－1」の上昇幅が大きく拡大しました。
- 商業地は二極化しており、国道や県道沿いの路線商業地に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、個人等が経営する小規模店舗等は衰退傾向にあります。

大川市

【住宅地】平均変動率　[R5]0.1%　[R4]▲0.5%

- 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るほか、中心部に近い住宅地は値頃感から需要は回復しています。
- 全体的に8万円／坪を超えるような取引事例も多く見られるようになってきました。
- 地価動向は全体的に横ばい、中心部で微増傾向です。

【商業地】平均変動率　[R5]▲0.4%　[R4]▲0.8%

- ゆめタウン大川店周辺のいちょう通り沿いには、店舗の新規オープンや中央公園リニューアルにより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取引事例も見られるようになりました。空地在コンテナ等による貸倉庫としても利用も多くなってきました。
- 地価動向は全体的に横ばい傾向にあります。

行橋市

【住宅地】平均変動率　[R5]0.2%　[R4]0.1%

- 全9地点のうち4地点で上昇、2地点で下落、3地点で横ばいを示し、平均で+0.2%の上昇となりました。
- 上記のとおり、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では需給ともに堅調で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。
- 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棟建築中で第1期分譲は完売しました（14階建・2024年7月竣工予定）。

【商業地】平均変動率　[R5]1.7%　[R4]1.4%

- 全2地点ともに上昇を示し、平均で1.7%の上昇となりました。
- 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、賃貸マンションを含む7階建の複合ビルが2023年3月に竣工しました。
- 中心市街地においては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基調にあります。また、夜間の飲食店街でも客足が戻りつつあり、地価は割安感もあることから上昇基調にあります。
- 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、ケースデンキ、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]▲1.1%　[R4]▲0.8%

- 豊前市の住宅地の基準地は新たに1地点増え、合計5地点となりました。継続地点のうち2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。
- 市中心部では小規模な住宅地開発が点々となされ、郊外から中心部への住宅志向が見られます。取引価格については敷地規模に関係なく、土地総額が500万円から600万円が中心となっています。
- 市郊外については、住宅地需要が減退し、総じて住宅需給は弱含みで推移しています。

【商業地】平均変動率　[R5]▲1.7%　[R4]▲1.6%

- 豊前市の商業地の基準地は1地点で、昨年に比べ下落率がやや拡大しました。
- 小規模な個人経営の店舗が多い既存の商業地に対する需要は、郊外型大型小売店舗への顧客流出により低迷状況が続いています。一方、数は少ないですが、郊外の幹線道路沿いには郊外型の店舗が開店しています。
- 店舗の出店状況については、JR宇島駅近くにコンテナホテル「HOTEL R9 The Yard 豊前」が令和4年10月7日に開業しました。

中間市

【住宅地】平均変動率　[R5]0.0%　[R4]▲0.2%

- 住宅地需要は、ウィズコロナ下で景況感が改善する中、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。

最近の地価動向

【商業地】平均変動率 [R5]0.0% [R4]0.0%

- 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、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3月10日に再オープンし、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ますが、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]10.1% [R4]7.3%

- 新興の大型住宅団地「あすみ」の販売は好調です。
- 既存の住宅地域においては、筑紫野市等に比べまだ地価に割安感があることから、西鉄天神大牟田線沿線を中心にミニ開発等が活発で、地価は大幅な上昇傾向にあります。特に三沢駅周辺、西鉄と七夕通りの間のエリアは人気上昇している模様です。
- 一方、市北部の既存の住宅団地「美鈴が丘」に設定された基準地（小郡（県）－5）は、良好な街並みを背景に平成26年以降上昇が続いていましたが、総額の観点からも上限に達しつつあり、今回は横ばいとなりました。

【商業地】平均変動率 [R5]10.6% [R4]5.7%

- 「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。
- また、市北部、筑紫野市との行政境付近を走る県道原田停車場津古線沿いにも店舗の進出が見られるなど、郊外型店舗の出店意欲は回復基調にあり、幹線道路沿いの商業地地価は大幅な上昇となりました。
- 従来を中心商業地である「西鉄小郡」駅周辺の近隣商業地域はやや衰退傾向にありましたが、近年は、「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から、マンション用地としての需要も認められ、地価は上昇傾向にあります。

筑紫野市

【住宅地】平均変動率 [R5]7.5% [R4]8.0%

- 住宅地の地価は、引き続き高い上昇率で上昇傾向にあります。また立地の良い分譲マンションは売れ行きは良く、新たな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も見られ、開発利益を含み単価は引き続き高いです。
- 二日市北エリアで、引き続き高値の取引が見られます。朝倉街道、桜台、筑紫駅から徒歩圏内でも高値の取引が散見されます。

【商業地】平均変動率 [R5]11.0% [R4]8.9%

- 商業地はH27年より上昇傾向に転じ、その後増加傾向で推移しており、上昇率が拡大しています。
- 店舗需要等は堅調であり、西鉄二日市駅背後の商業地では、高値の取引も散見されます。その外西鉄二日市駅に近い幹線道路沿いに、高値の店舗用地の取引も見られます。

春日市

【住宅地】平均変動率 [R5]6.5% [R4]6.1%

- 分譲業者がプライスリーダーとなり住宅地の地価は上昇傾向となっています。ただし、昨年は住宅地の全10地点で上昇幅が拡大しましたが、今年は4地点で上昇幅が縮小しました。一方で、宝町、光町など地価が高いエリアにおいては、昨年に引き続き地価の上昇幅が拡大傾向で推移しています。

【商業地】平均変動率 [R5]7.7% [R4]7.1%

- 3地点のうち2地点の地価上昇率は昨年並みですが、春日原駅に近い地点では、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る商業地の繁華性向上が期待されていることや、分譲マンション用地と競合することもあり上昇幅が拡大しました。
- 幹線道路沿いでは、物販店や飲食店の新規出店が見受けられ、商業地需要は底堅いと推測されます。

大野城市

【住宅地】平均変動率 [R5]8.9% [R4]7.2%

- 市域全体に不動産需要は高く、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 [R5]12.2% [R4]10.3%

- 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、より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 [R5]2.2% [R4]0.9%

- 利便性や環境が良い大型住宅団地では、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。新規分譲地は建売で3千万円を超える水準が中心で、建築資材の高騰等により、価格上昇傾向が顕著になっています。
- 一方で、開発時期の古い住宅団地が多いため、古家付きで取引され、これらの中には、相続した所有者が売り急いだと思われる安価な取引も散見されます。
- 旧玄海町では、大型住宅団地の取引は好調で、価格も上昇基調が続いています。一方、旧市街地や集落エリアは、依然として取引が低調で、需要が乏しく、地価下落が続いています。

【商業地】平均変動率 [R5]4.1% [R4]3.0%

- 昨年までは、国道3号の「光岡交差点」付近を中心に、新規出店や建替え等の動きが活発でしたが、本年は、目立った動きがないようです。ただし、国道沿道の商業地の繁華性は維持されており、店舗需要は底堅いと思われます。
- 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く、これに影響される形で地価は上昇となりました。
- 旧玄海町エリアでは、商業地需要はほとんどなく、地価も依然として下落が続いています。

太宰府市

【住宅地】平均変動率 [R5]6.9% [R4]6.0%

- 低金利や住宅税制等を背景に住み替え等需要があり、住宅需要は高い状態にあります。更に、隣接市に比べ地価の割安感もあって、市内人気エリアを中心に取引価格の水準は上昇傾向が続いています。
- 北東部エリアの住宅地は、傾斜地が多く、利便性や住環境に劣ることから、従来から需要は少ないエリアでしたが、最近はミニ開発等の戸建住宅の供給が増加しています。

【商業地】平均変動率 [R5]7.8% [R4]7.9%

- 幹線道路沿いの商業エリアでは、事業用地需要の回復傾向が鮮明になっており、業種や事業者によっては弱さが見られるものの、地価の上昇傾向は続いています。
- 太宰府天満宮周辺地区は、国内外からの観光客が回復傾向が顕著に認められ、それに伴って店舗需要は堅調で、店舗用地の需要は底堅いことから、地価は再び上昇傾向に転じています。

古賀市

【住宅地】平均変動率 [R5]11.2% [R4]6.0%

- 新型コロナ5類移行後、感染症の影響はほとんど見られず、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都市部では、地価は上昇幅が拡大傾向にあります。また、周辺部においても、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。

【商業地】平均変動率 [R5]8.7% [R4]6.0%

- 新型感染症の影響は、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われます。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、特にマンション用地としての利用が可能な大規模画地では、一部高額な取引も見受けられます。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 [R5]8.7% [R4]5.3%

- 郊外の農家住宅である基準地を除く、他のすべての基準地において地価の上昇傾向が続いており、その上昇率は拡大しています。
- 福岡市や北九州市のベッタウンとしての地位が確立し、人口増加が顕著で、住宅地の需給は堅調に推移しています。
- 交通接近条件が良好な既成住宅地域や住宅団地においては、画地分割による分譲や開発用地の取引等が活発で、地価は依然上昇傾向にあります。

最近の地価動向

- 住宅地の受給エリアは拡大しており、交通接近条件が劣る宮司・津屋崎地区においても宅地開発や分譲等が活発で、地価は上昇傾向にあります。

【商業地】平均変動率　[R5]8.3%　[R4]4.0%

- 今期は路線商業地域で若干の取引が見られる程度で、商業地の取引市場は必ずしも活発とは言えませんが、人口増等を背景とした用地需要は底堅いと見られます。
- 周辺住宅地の取引市場は依然活発で、地価の上昇傾向が依然続いており、商業地においても人口増による購買力の増大等への期待や住宅地との地価バランス等により、地価の上昇傾向を強めています。

うきは市

【住宅地】平均変動率　[R5]1.1%　[R4]0.7%

- 相対的に生活利便性に優れた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。宅地分譲素地の取引は増加傾向にあり、相応の分譲価格ながら売行きも順調です。地価は上昇基調で、上昇幅も拡大傾向にあります。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。

【商業地】平均変動率　[R5]▲0.1%　[R4]▲0.5%

- うきは市は「白壁の街並み」等豊富な観光資源を有しています。コロナの収束傾向を受け客足は戻りつつあり、新規ホテル開業（道の駅うきはは併設の「フェアフィールド・バイ・マリオット」）を追い風に、今後も観光客は増加見込みです。中心商業地においては新規出店も見られる等店舗需要は高まっており、地価は底打ち、上昇へ転じました。旧浮羽町の商業地は旧来からの小規模店舗を中心とした商業地で、日用品は郊外大型店に押され、買回り品は町外へ顧客が流出と、商況は停滞しています。

宮若市

【住宅地】平均変動率　[R5]▲0.6%　[R4]▲0.8%

- 住宅地の標準地は6ポイントあり、地価は3ポイントは横ばい、3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、住環境や生活利便性等に恵まれた地域を除き、住宅地需要はやや弱いです。

【商業地】平均変動率　[R5]▲0.4%　[R4]▲0.4%

- 商業地の標準地は1ポイントで、旧来からの既存商店街で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は、沿道型商業施設が安定的に営業しており、土地価格は安定的に推移しています。しかし、一部を除き、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　[R5]▲0.1%　[R4]▲0.7%

- 住宅地の需要は緩やかに回復しており、土地価格は全般的に安定的に推移しています。特に、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、地価は横ばいから微増に転じました。（上昇1地点、横ばい6地点）
- 山間部等のエリアにおいては、依然として下落傾向が続いています。（下落2地点）

【商業地】平均変動率　[R5]▲0.3%　[R4]▲1.0%

- 経営者の高齢化・人口減少や大型店の影響等により、小規模物件は空き店舗（閉鎖店舗）の状態が続いているものが多く、全般的に事業用地需要は低調な状態が続いていますが、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、地価は下げ止まりとなった地点が見られました。（横ばい1地点、下落1地点）

朝倉市

【住宅地】平均変動率　[R5]0.0%　[R4]▲0.3%

- 旧甘木市内に存し、市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。特に、立石小学校区内は比較的活発に区画分譲が行われています。他方、朝倉市郊外の旧朝倉町・旧杷木町については、取引件数が減少傾向にあり、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地点の地価は上昇していますが、旧朝倉町、旧杷木町では、依然として下落傾向が続いており、二極化傾向が進んでおります。

【商業地】平均変動率　[R5]1.6%　[R4]0.6%

- 商業の中心は文化会館通りに移行しており、郊外型の店舗の需要が底堅く推移しています。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ますが、旧来は店舗地だったものが、住宅地として建ち替わっている動きも見られます。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、需要の回復の兆しは見られません。
- 旧甘木市の基準地2地点の地価は上昇しておりますが、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　[R5]▲0.1%　[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、瀬高駅周辺の地区では上昇の地域も見られます。一方、やや利便性の劣る周辺地域地域では、横這いから下落の状況であり、土地価格の二極化の傾向が進んでいます。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]▲0.4%　[R4]▲1.1%

- サンリブ瀬高店の跡地には地元のスーパーが出店しており、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、郊外型店舗の新たな需要もあって、地価は微増傾向にあります。ただ、山川地区の商業地については、やや緩和しつつありますが下落傾向が続いています。

糸島市

【住宅地】平均変動率　[R5]5.0%　[R4]3.7%

- 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います。17地点のうち新設1地点、旧二丈町域の1地点で横ばい、1地点で下落のほかは、14地点でいずれも上昇となっており、上昇している地点では前年と比較して上昇幅も拡大しています。
- 住宅需要の中心は筑前前原駅以东のJR沿線ですが、筑前前原駅以西や旧志摩町域にも需要は拡大しており、地価の上昇幅は拡大しています。
- 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]5.7%　[R4]5.0%

- 商業地は、二丈吉井の地点が横ばい、前原中央の地点が前年並みの上昇、浦志の地点で上昇幅拡大となっています。
- 糸島高校前駅の利用が可能なエリアでは、マンション用地等としての需要も見込まれます。
- 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」の影響を受けるエリアの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]3.3%　[R4]2.2%

- 市中心部及びその周辺の住宅地域は、活発な建売分譲とそれに伴う素地需要を背景に、依然として土地需要は堅調に推移しています。区画割が小さくなってきており、土地単価を上昇させる要因になっています。市南部の郊外部は、横ばいから下落傾向が持続しており、南北格差が生じています。

【商業地】平均変動率　[R5]4.4%　[R4]3.8%

- 幹線道路沿いを中心とした店舗の新規開発等は比較的活発に行われています。路面店では、緊急事態宣言等を経て、テナントの入れ替わりはあるものの、比較的安定的な需要があります。今後は、当市道善・恵子地区の西鉄バス那珂川営業所付近に、「ゆめモール那珂川（仮称）」を含む商業施設と分譲住宅が開発される予定で、その影響がどうなるかが注目されています。

宇美町

【住宅地】平均変動率　[R5]8.2%　[R4]7.5%

- 糟屋郡内の粕屋町・志免町・須恵町等の地価上昇によって、これらの町内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の需要が高くなっています。この影響が町全体にも波及し、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。なお、今後は、物価上昇に伴う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ています。

最近の地価動向

【商業地】平均変動率 [R5]6.0% [R4]6.0%

- 「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います。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見られます。路線商業地については、借地がほとんどですが、土地価格は未だ、上昇傾向にあります。

篠栗町

【住宅地】平均変動率 [R5]7.7% [R4]6.4%

- 高田地区地区計画（大字高田、面積約5.5ha）内、「プライムタウンオーサム篠栗（104区画）」がR4年12月に分譲開始（分譲単価 約90～100千円／㎡）。
- 福岡市のベッドタウンとして住宅開発が進み、交通利便性の良好なエリアを中心に住宅需要は堅調であり、住宅地の地価は上昇傾向にあります。

【商業地】平均変動率 [R5]9.5% [R4]7.2%

- 商業地の地価は昨年同様に上昇しています。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 [R5]5.1% [R4]5.8%

- 住宅市場における需要は概ね堅調に推移しており、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、地価への上昇圧力が強い状況が続いています。一方、平坦地で生活利便性に恵まれ、かねてより価格上昇が大きかった地点については天井感が顕著になってきています。

【商業地】平均変動率 [R5]11.3% [R4]8.2%

- 令和2年の「ニトリ福岡空港店」の開業以降郊外型の大型店舗の出店が継続しており、商業集積度の高まりが顕著な状況となっています。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は需要が高い状況が続いており、競合により価格上昇の要因となっています。

須恵町

【住宅地】平均変動率 [R5]7.3% [R4]10.6%

- 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年々上昇傾向にあります。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、特に町内東部において、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大字佐谷地区の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と比較して、以前に比べ須恵町での割安感は徐々に薄らぎつつあります。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4,000万円前後の取引も見られ、総額の観点からも上昇傾向が続いています。
- 以上により、日銀による金融緩和政策の継続もあり、一時取得者層の需要と建売分譲業者等の供給との需給関係は堅調に推移しており、新型コロナウイルス感染症の5類感染症移行後においても、住宅地の地価は上昇幅が縮小傾向にあるも依然として上昇傾向で推移しています。

【商業地】平均変動率 [R5]10.3% [R4]7.2%

- 須恵町の県道沿いの需要は、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ます。須恵町を含む糟屋郡は物流拠点としての性格もあり、九州自動車道に加え、博多港や福岡空港にも近く、九州自動車道福岡インターチェンジ(IC)と福岡都市高速道路の結節点としての性格を有し、IC近くには物流各社が拠点とする大規模な流通センターがあります。そのため周辺において工業用地が不足傾向にあり、須恵町は開発が制限される市街化調整区域の指定がないため、県道筑紫野古賀線及びその背後等での農地からの物流施設への転用が以前より見られていましたが、昨今農地を物流施設に活用する動きが拡大傾向にあります。
- 町内の高い人口増加率による商業背後地の人口の増加傾向の影響もあり、県道須恵志免線の須恵スマートインター付近において、ここ数年新規出店が毎年続いています。
- 県道筑紫野古賀線のうち、バイパス区間の「須恵・粕屋2工区」（須恵町植木～粕屋町上大隈、1.6km）が令和5年4月に開通、これにより筑紫野古賀線、福岡篠栗線の渋滞解消や緩和、交通の利便性、社会経済活動の強化が期待されます。

- 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、新型コロナウイルス感染症の5類感染症移行後においても商業地の地価は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 [R5]7.4% [R4]5.4%

- 新型コロナの景気低迷の影響も無くなり、いずれの地点も低金利等による旺盛な住宅需要が継続しており、前年と比較すると上昇率は拡大をしています。地区計画による丘陵地や農地等の開発事業も各地で存しており、ベッドタウンとしての魅力向上によ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 [R5]7.3% [R4]2.8%

- 町内の商業地の基準地は、福工大前駅近くの地点は新型コロナの影響による客足鈍化も見られましたが、堅調な住宅地、特にマンション用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 [R5]1.5% [R4]0.6%

- 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15～17万円程度の新規分譲もみられ、住宅地需要は比較的堅調です。草場地区の「コ・ビレッジ桜の丘」が全て完売し、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やや劣るものの、地価は概ね横ばいからやや上昇傾向で推移しています。

【商業地】平均変動率 [R5]20.4% [R4]5.9%

- 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。商業地における取引価格の水準については、取引件数が少ないため正確な把握は困難ですが、坪当たり15万円～25万円程度と推察されます。

粕屋町

【住宅地】平均変動率 [R5]7.3% [R4]6.6%

- R5年地価調査（住宅地）の基準地数は昨年と引き続き6ポイントとなっています。いずれの基準地に対しても地価の上昇傾向は継続しています。人口増加や賃貸からの住み替え需要を背景とした住宅需要は高く、平均変動率も昨年を上回る上昇率となっています。特に柚須駅に近い粕屋（県）－5は利便性の高さから10%以上の上昇となっています。
- R3年に換地処分が行われた酒殿駅東土地区画整理事業地においては、ハウスメーカーを中心に分譲が行われ、一般住宅が多く建ち並び住宅整備は進んでいます。その他にも町内においてはミニ分譲も盛んに行われ、今後も住宅用地を中心に地価の上昇傾向は継続していくものと思われます。

【商業地】平均変動率 [R5]8.6% [R4]8.5%

- R5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。従来から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すが、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。
- 店舗開発を目的とした商業地需要は限定的ですが、酒殿駅南土地区画整理事業地においてR5年6月に新規にスーパーマーケットが開業し、同事業地の商業集積は進んでいます。

芦屋町

【住宅地】平均変動率 [R5]0.1% [R4]▲0.2%

- 住宅地では、高浜町のポイントが横ばいから若干の上昇、花美坂のポイントが上昇率拡大となった一方、大字芦屋、大字山鹿のポイントが下落の継続となっています。ただし、山鹿のポイントは下落率が縮小しています。このように町内でも、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、基準地の平均は上昇に転じたものの、町域全体としての明らかな上昇傾向は認められません。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。

最近の地価動向

【商業地】平均変動率　[R5]▲0.4%　[R4]▲0.4%

- 芦屋町の商業地は、中ノ浜に設定された1地点の下落が継続しています。町内では、小規模店舗の新規開店が見られることはありますが、一方で、かつての商業利用地が住宅へ転換する例も見られました。また、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。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き、また、商店の後継者不足等もあり、依然として弱含みの傾向が続いています。

水巻町

【住宅地】平均変動率　[R5]3.0%　[R4]1.9%

- 水巻町内には、住宅地のポイントは4地点あります。いずれのポイントも昨年に比べて、僅かではありますが上昇幅が拡大しています。同町内では、地元不動産業者による2区画から5区画程度の小規模な開発が活発に行われています。土地建物の販売総額は2,000万円の前半から3,000万円弱が中心ですが、総額の割安感から売行きは順調です。

【商業地】平均変動率　[R5]0.5%　[R4]0.5%

- 水巻町役場周辺の旧来からの商店街の衰退傾向は継続しています。最近は、同町を南北に走る県道202号線沿いに中・大規模の小売店舗が出店し、周辺住民の生活利便性は向上しています。商業地の取引はあまりありませんが、地価はほぼ横ばい傾向で推移しています。

岡垣町

【住宅地】平均変動率　[R5]1.5%　[R4]0.4%

- 岡垣ヒルズをはじめとする新興の住宅団地等については、高値の取引が続いており、好調な売れ行きとなっています。一方、街路条件等が劣る旧来の住宅団地等については、安値取引も散見されています。さらに、郊外の農家集落については、若干の下落傾向が続いています。総じて、岡垣町の住宅地の平均変動率は、上昇幅拡大傾向となっています。

【商業地】平均変動率　[R5]0.7%　[R4]0.7%

- 岡垣町の商業地域は、路線商業地域にシフトしており、当該路線商業地域の地価は、周辺住宅地域の地価上昇等により若干上昇傾向にあります。一方、「海老津駅」周辺の旧来からの商業地域については、需要の弱含みが続いている状況です。

遠賀町

【住宅地】平均変動率　[R5]2.6%　[R4]0.9%

- 町内の住宅地の地価は近年小幅な上昇基調で推移していましたが、堅調な需要から上昇率は拡大しています。町内ではミニ開発や中規模開発が散見され、販売状況は概ね好調です。また、利便性の劣る郊外部においても取引件数は少ないものの過度な安値の取引は見られないようになってきており、底堅い状況で推移しております。

【商業地】平均変動率　[R5]0.4%　[R4]0.0%

- 町内の商業地は売り物件が少なく、取引はあまり見られませんが、近時においては店舗を住宅に建て替えるなどの住居系の用途の需要も内在しており、用途の多様性も見られ、地価は小幅に上昇しております。また、遠賀川駅の新庁舎の開業にはじまり、交流センター「おんがみらいテラス」のオープン、さらに今後駅南側で土地区画整理事業も予定されていることから、駅周辺の活性化が期待されます。

小竹町

【住宅地】平均変動率　[R5]▲1.1%　[R4]▲1.4%

- 人口減少傾向及び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推移しています。地価下落率はわずかに縮小していますが、これは市況の改善によるものではなく下げ止まり傾向によるものとなっています。但し、小竹（県）－3は小学校にほど近く町内では比較的需要が見込めますが、人口減少や住宅地需要の低迷を反映し、今回の下落率は引き続き拡大となりました。

【商業地】平均変動率　[R5]▲0.8%　[R4]▲1.6%

- 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おり、需要は弱含みで推移しています。平成26年の大型スーパーが進出して以降、令和4年秋に飲食店舗が出店しました。但し、一旦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　[R5]0.3%　[R4]0.1%

- 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地価は、概ね横ばい傾向にあります。

【商業地】平均変動率　[R5]0.5%　[R4]0.5%

- 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（売り場面積:2,005㎡）が令和2年4月にオープン。また、くらて病院がR3. 10. 1に移転し、R3. 10. 4より外来診療を開始しています。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ます。

桂川町

【住宅地】平均変動率　[R5]1.0%　[R4]0.6%

- 住宅地の取引件数は、昨年対比増加しています。JR桂川駅南側の徒歩圏（4分）内に位置する「森の里ビーンズガーデン桂川」の土地単価、さらには、桂川駅北側背後の住宅地（徒歩3分圏内）においても、商業地ポイント（5－1）の単価よりも高い取引で成約しています。
- 町内全体の取引単価に下げ止まり傾向が見られますが、広く分散しており、地価は微増傾向にありますが、強含みとは言い難いです。

【商業地】平均変動率　[R5]2.5%　[R4]0.4%

- 新規出店する事業者は少なく、隣接市内の郊外型大型商業施設への顧客流出や、地域経済の低迷から既存商業地の価格は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。
- 当町の商業地は、交通量が比較的多い国道200号沿いですが、R5年5月に「業務スーパー桂川店」が開業しました。
- さらにR6年1月に「（仮称）ドラッグコスモス桂川土居店」が開業予定です。

筑前町

【住宅地】平均変動率　[R5]5.1%　[R4]4.1%

- 住宅地の6ポイントは、いずれも昨年より価格が上昇し、上昇幅も昨年より拡大しています。
- 隣接の筑紫野市や小郡市に比べ地価水準が低いため、住宅需要の波及が続いています。
- ミニ開発による戸建分譲やアパート建設が増え、町内のうち山間部や農村部を除いて全般的に開発が増えている印象です。また、新規住宅地区と既存住宅地区との土地価格の乖離がやや目立っています。

【商業地】平均変動率　[R5]6.0%　[R4]4.7%

- 朝倉市甘木地区に近い依井地区の国道386号沿いの基準地のポイント付近は、近年、路線商業エリアとして繁華性が増しています。甘木地区商業圏の郊外路線店舗地区としての性格も併せ持っており、背後住宅の上昇も加味し、強い上昇となっています。
- 甘木鉄道「太刀洗」駅に近い国道500号沿いの基準地付近は、堅実な商況と背後住宅の上昇から昨年よりやや強い上昇率を示しています。町内の他の商業エリアも、上昇率は少し低いものの、似た傾向にあります。

東峰村

【住宅地】平均変動率　[R5]▲2.9%　[R4]▲2.9%

- 平成29年の九州北部豪雨以降は年率約4％程度の下落が継続していたが、近年は年率2. 9％と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、住宅地としての需要は弱含みで推移しています。
- 日田彦山線BRTひこぼしラインは、令和5年8月末に運行開始予定となっており、今後の動向が注目されています。

【商業地】平均変動率　[R5]▲0.8%　[R4]▲0.8%

- 平成29年の九州北部豪雨以降は年率4～5％の下落が継続していましたが、令和3年以降は緩やかな下落傾向にあります。
- 人口減少及び高齢化が進行しており商圏内の購買力が低下していることから、既存の小規模店舗等を中心とする商業地は衰退傾向にあります。
- 村には50を超える窯元が点在しており、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です。

最近の地価動向

大刀洗町

【住宅地】平均変動率　[R5]2.5%　[R4]2.0%

- 住宅地の基準地は4地点ですが、4地点とも上昇しています。特に、菊池小学校周辺では上昇率が拡大傾向です。
- 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利便性の劣る住宅地の地価も上昇傾向です。

【商業地】平均変動率　[R5]3.9%　[R4]2.3%

- 商業地の基準地は1地点のみですが、上昇傾向が続いており上昇率も拡大傾向です。
- 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新規出店は少なく、飲食店等の小規模な店舗需要が見られる程度です。

大木町

【住宅地】平均変動率　[R5]1.1%　[R4]0.6%

- 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、大溝小学校区や木佐木小学校区の北部ではミニ開発も見られます。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笹刈、大角、横溝の地価調査3地点で上昇基調で推移しています。上八院の地点は価格水準調整の局面にあり、やや下落傾向が続いています。なお、当町南部の農家住宅を主体とした筏溝の地点は今回から廃止となっています。住宅地のポイントは以上の4地点ですが、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　[R5]0.0%　[R4]▲0.3%

- 主要地方道久留米柳川線沿いの商業地は、拡幅工事も順調に進んでおり、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、また他の幹線・準幹線道路沿いの取引事例でも高値での取引が散見されるようになってきています。商業地の地価調査地点は八丁牟田駅前の商業地域の1地点です。近隣地域に特段の変化は見られないものの、線路を挟んだ東側の役場前には中層の賃貸マンションが建設される等、駅に近いことから住宅としての利用も見られるようになってきています。そして、当該地点の価格も相当程度下落していたものの、地価は微減傾向から横這いへと変化しています。

広川町

【住宅地】平均変動率　[R5]0.1%　[R4]▲0.2%

- 広川町には、住宅地の基準地が4地点ありますが、北部（大字新代）及び西部（大字広川）の基準地は横ばい、東部の農家集落が多くみられる大字水原の基準地は依然として下落傾向で推移しています。その中で、当町の中央部に位置する大字久泉の基準地においては、生活利便性が良好で、周辺でのミニ分譲地の売行きが好調であるなど人口及び世帯数共に増加しており、地価が上昇に転じています。これを受け、当町の令和5年の住宅地の地価平均変動率はプラスとなっています。

【商業地】平均変動率　[R5]0.0%　[R4]▲0.3%

- 広川町における商業地の需要は総じて弱含みで、商業地の中心は国道3号沿線に移行しつつあります。当町の商業地の基準地が存する町中心部の役場周辺に位置する、県道沿線の旧来からの商業地についてはやや繁華性が乏しく、地価は下落基調で推移していましたが、底値感が認められます。

香春町

【住宅地】平均変動率　[R5]▲0.8%　[R4]▲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　[R5]▲1.4%　[R4]▲2.3%

- 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が、隣接の田川市ではスーパーマーケット等の商業施設の新規出店もあり、地価の下落率は縮小しています。

添田町

【住宅地】平均変動率　[R5]▲0.6%　[R4]▲0.9%

- 人口減少や高齢化等、町が抱える社会構造的な要因等を反映して、総じてみれば市場での取引は停滞傾向にあります。取引件数自体が多いとは言えないことや、町内居住者が住み替え等の理由から町内に所在する土地・建物を取得するケースも見られること等々の理由もあって、地価水準を把握し辛い状況にあります。極端な低価取引も多くは見られないことから、総じてみれば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と推断されます。しかしながら、郊外山間部等にあるのは、地縁的な 선호性が強い地域性から、依然として厳しい状況も伺えます。

【商業地】平均変動率　[R5]▲0.6%　[R4]▲1.7%

- 商業地の取引が多くは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にあります。人口減少や他地区に控える大型商業施設への顧客流出の影響等もあって、総じて見れば経営環境の厳しさが指摘されています。こうした状況を受けて、商業地需要は低迷しており、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もあって、下落幅は縮小傾向にあるものと推断されます。

糸田町

【住宅地】平均変動率　[R5]▲0.7%　[R4]▲0.9%

- 需要の中心は地域的 선호性を有する個人ですが、町の人口減少・高齢化が進行しています。
- 町の中心部で小規模の宅地開発が行われ、完売しています。
- 人口減少と高齢化率の高まりから、有効需要は減少しており、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　[R5]▲1.3%　[R4]▲2.6%

- 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、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。
- 令和5年1月に町民体育館と文化会館との統合施設である「糸田アリーナ」が開業しました。

川崎町

【住宅地】平均変動率　[R5]▲0.7%　[R4]▲0.7%

- 町内は、人口減少と高齢化の進展により、住宅地の需要は、低迷していて、価格は下落基調が続いています。
- 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 선호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、当町内では見受けられません。

【商業地】平均変動率　[R5]▲0.5%　[R4]▲0.5%

- 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ほとんど見受けられませんが、繁華性は比較的安定しています。

大任町

【住宅地】平均変動率　[R5]▲0.4%　[R4]▲0.9%

- 住宅地全4地点の平均変動率は、▲0.4%と縮小傾向にあるものの、価格の下落が続いています。今任原地区の比較的利便性の良好な住宅地1地点で、地価は横ばいとなっています。
- 中学生までの医療費の無償化や小・中学校の学校給食費の無償化など子育て環境の充実を図り、移住定住を促進する施策が行なわれていますが、人口減少や少子化は進行しており、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　[R5]0.0%　[R4]―%

- 令和4年度に選定替えとなった商業地1地点の接面する国道322号香春大任バイパスの通過交通量は増加傾向にあることから、商業地の価格は横ばいとなっています。

最近の地価動向

- ・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」の来店客は増加しており、コロナ禍の影響も薄れて、各種のイベントが再開されています。地域振興と活動人口の創出を図るため令和5年5月にオープンした「サテライトオフィスおおとう」は、情報系の事業者を中心に全ブースが利用されている状況です。

赤村

【住宅地】平均変動率　[R5]▲0.6%　[R4]▲0.6%

- ・村内及び周辺市町において特に目立った新規供給はないものの、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。

【商業地】平均変動率　[R5]▲1.0%　[R4]▲1.0%

- ・買い回り品は田川市とその隣接市町等の大型小売店舗店に流出しており、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にあります。

福智町

【住宅地】平均変動率　[R5]0.0%　[R4]0.0%

- ・住宅の新規供給では、赤池地区での旧町有地を開発した「生力ニュータウン」（戸建20棟）がほぼ完売するなど、立地条件の良好な宅地分譲は好調です。ただし、全体的には少子高齢化の影響は大きく、利便性・住環境の良否により、需要の濃淡が強く、地価上昇に転じた地域、下落継続地域の分かれる傾向にあります。

【商業地】平均変動率　[R5]0.0%　[R4]▲0.5%

- ・平成29年にスーパーセンタートライアルが開業後、商業施設の大きな動きはありません。高級品や買い回り品は直方・飯塚地区の大型店へと需要が流れ、町内の顧客吸引力は相対的な低下傾向が続いています。ただし、商業地の地価は長年下落基調が継続してきたことで、やや底値感も広がり、立地の良好な地域では、地価が下げ止まりを見せている状況にあります。

苅田町

【住宅地】平均変動率　[R5]0.5%　[R4]0.4%

- ・昨年からさらに上昇という結果となりました。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となりましたが、近年ミニ開発が活発になってきており、住宅地への強い需要がみられます。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、極端な低価格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。（第1分科会平均変動率0.1％）

【商業地】平均変動率　[R5]1.0%　[R4]0.2%

- ・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～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。世界経済の減速、コロナショックの影響等も落ち着き、景気の回復がみられ、今期は上昇という結果となりました。調査地点2地点共に上昇となっています。そのうち1地点は旧来からの商業地域であり、商業地域としての需要は弱まってきていますが、苅田駅徒歩圏域において、宅地のミニ開発が活発であり、住宅地価格の上昇が相対的に商業地域の地価を押し上げる結果となっています。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思えます。（第1分科会平均変動率2.1％）

みやこ町

【住宅地】平均変動率　[R5]▲1.6%　[R4]▲1.5%

- ・住宅地の基準地は7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　[R5]0.0%　[R4]▲0.5%

- ・商業地の基準地は1地点で、国道201号沿線に位置します。長期に及ぶ下落から、また、背後住宅地の価格水準との関連から下落率は縮小傾向を辿り、ここへ来て同国道の整備への期待の高まりもあり横ばいに転じています。
- ・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]▲2.4%　[R4]▲1.6%

- ・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。不動産業者が売主となっている開発された土地については、営業努力で地価公示並みの価格で処分されていますが、民民の取引は地価公示価格等をはるかに下回る価格でしか取引が成立しておらず、既存住宅地に対する需要は弱く、町勢から回復の見込みが立たない状況が続いています。

【商業地】平均変動率　[R5]▲0.5%　[R4]▲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、閉鎖店舗が多く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　[R5]▲1.1%　[R4]▲0.9%

- ・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。高齢化社会に起因する空家が増加傾向にあります。
- ・住宅団地「コモンパーク上毛彩葉」が分譲中です。平成29年までに大半を売却した後停滞気味（令和5年現在残数6区画）です。動きが鈍い中、価格変更がないため、完売は見えない状況にあります。

【商業地】平均変動率　[R5]▲1.6%　[R4]▲1.5%

- ・古い物件が多く、空店舗数は増加しており、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、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、日用品を取扱う零細店舗が主であり、閉鎖店舗も見られます。従って、顧客の吸引力が弱く、商圏は当町に限られ、買い回り品等については、中津市（イオンモール三光、ゆめタウン中津等）に依存している状況です。

築上町

【住宅地】平均変動率　[R5]▲1.6%　[R4]▲1.6%

- ・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い状況で、縁故の取引が多いため、取引価格も低い傾向にあります。価格水準の下落傾向も継続しています。同町では、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。継続的な人口の減少、高齢化率が高いという状況も顕著で、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】平均変動率　[R5]▲1.7%　[R4]▲1.6%

- ・築上町の商業地域は、JR椎田駅前の整備が竣工しましたが、継続的な顧客減少、他地区の大型商業施設等への流出、人口の減少等の影響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、店舗の閉鎖やテナント募集の看板も多くなり、商況は厳しいと思われます。同町の商業地の需要は引き続き低迷し、実際の取引も低調のままです。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考えられます。

遺産分割の駆け込み寺 ～調停の活用方法と不動産の時価～

くるめ不動産鑑定（株）
不動産鑑定士 **浅川 博範**

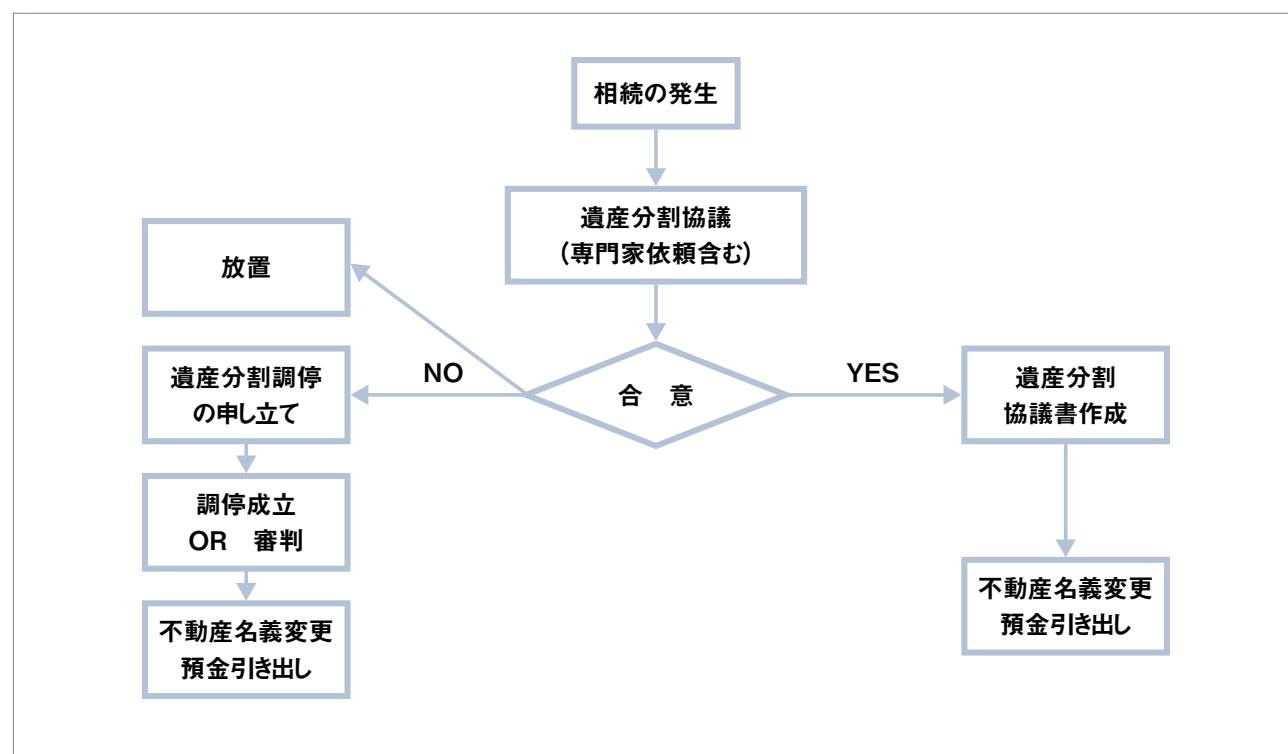
調停とは生活の中で生じる身近なトラブルや事業の立て直し、親族間の問題などを抱えている場合、裁判所への申し立てにより調停委員会（裁判官1名・調停委員2名）が間に入って、当事者双方が歩み寄ることで適正・妥当な解決を図る制度です。調停には家事調停、民事調停があります。調停前置主義として、訴訟を提起する前に調停を経なければならない手続きも多く、家事調停は家庭裁判所、民事調停は地方裁判所が担当します。遺産分割は親族間での相続問題となるため、家庭裁判所に申し立てを行うことになります。

通常、相続が発生すると相続人間で遺産分割協議から入ると思います。ここで合意に至れば、被相続人名義の預金や不動産等がその合意内容に基づき各相続人に分割され名義も変更できます。この前提として、相続人間の人間関係が良好なケースです。良好でない場

合は、専門家に依頼して、遺産分割協議をまとめてもらう方法もあります。

しかし、遺産分割協議の段階で専門家に依頼する事自体で相続人間の人間関係をさらに悪化させるケースもあります。そうすると相手方は協議の土俵にすら上がってきませんので、専門家に依頼しても協議の段階でなかなかまとまらないケースという事になります。

そこで、専門家（弁護士）と一緒に、家庭裁判所に遺産分割調停の申し立てを行う方法があります。同調停を申し立てると、調停が不成立となっても、審判手続き（家庭裁判所が行う裁判）に移行するため、必ずしも当事者が考える内容での分割にならないにしても、一応は解決を図ることができます。ただし、その前提として調停である程度の段階まで話し合われることが必要です。



遺産分割で主に問題となるのは、遺産の大部分が不動産である場合です。不動産を取得したい相続人は、遺産に預金等がなければ、他の相続人に対して金銭等の代償金を自ら支払うことになります（代償分割）。他の相続人が、法定相続分の主張から減額をして、調停で歩み寄り解決を図る事ができるならば、問題の長期化は避けられます。

この場合、不動産の評価が大きなウェイトを占めることになります。不動産を取得したい人は、その評価が低くなって、金銭等の支払いを少なくしたいと考えるはずですが、反面、金銭等の支払いを受ける方は、不動産の評価が高くなって、金銭等を多く受け取りたい

と考えるはずですが、最終的には、不動産の評価、すなわち不動産の時価が非常に重要になります。

不動産の時価として、公的価格には、①地価公示・地価調査、②相続税路線価、③固定資産税評価額があります。同一評価地点を前提に、それぞれの公的価格には一般的に①100%とすると、②80%、③70%という割合の関係があるほか、価格時点にも相違があります。公的価格で、不動産の時価を考える場合は、これらの関係を十分に理解しておくことが大切です。

我々、不動産鑑定士はあらゆる局面においても、公正妥当な態度で、客観的な不動産の価値を追求して、社会に貢献してまいります。

「守る」 ～迫りくる自然災害に備えて～

（株）鑑定補償向野研究所
不動産鑑定士 **向野 高洋**

近年、日本各地では毎年のように自然災害が発生しております。地震もそうですが、特に九州は豪雨被害が顕著です。2017年の九州北部豪雨では朝倉市、東峰村が、2019年は佐賀県武雄市、大町町が被害を受け、2020年の令和2年7月豪雨では球磨川が氾濫し、人吉市が甚大な被害を受けました。被害の大きさも過去とは比べものになりません。そのため私たちは、住んでいる場所や働いている場所、その地域がどんな災害のリスクがあるか等、事前に知っておく必要があります。今回はその一助となるハザードマップや被災時に必要となる罹災証明書等についてお伝えいたします。

1. ハザードマップによる情報収集

ハザードマップとは、自然災害による被害を予測し、その被害範囲を図示したものです。災害時の避難場所や風水害、地震に関しての啓発情報も記しております。国土交通省や各自治体では様々なハザードマップをHP等にあげ、情報周知を図っております。なかでも

国土交通省の「ハザードマップポータルサイト」は、地図上から被害範囲等を確認でき、さらに各自治体のハザードマップも容易に閲覧することができる大変便利なサイトです。

また、各自治体はその自治体が受けた過去の被害状況を反映したものや、地形や火山等のその自治体があるリスクに応じたハザードマップを公開しております。

①ハザードマップポータルサイト

国土交通省が公開しているハザードマップポータルサイトでは、「重ねるハザードマップ」と「わがまちハザードマップ」が提供されています。

a. 重ねるハザードマップ

重ねるハザードマップは地図上に様々な災害リスク情報を表示することができます。たとえば次のような情報です（図1）。

【洪水】：「指定緊急避難場所」、「洪水浸水想定区域」、「家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）」

【道路防災情報】：「道路冠水想定箇所」、「事前通行規制区間」、「予防的通行規制区間」

【地形分類】：土地の成り立ちやこの地形の自然災害リスク情報

これにより、気になる場所の浸水被害や土砂災害のリスク、よく利用する道路の冠水箇所や規制区間等が地図上にプロットされているので直感的に分かります。



(図1) 重ねるハザードマップ

b.わがまちハザードマップ(図2)

次にわがまちハザードマップですが、これは全国各自治体が公開しているハザードマップを、サイト上から直接見ることができます。そのため、わざわざ見たい市町村のHPにアクセスし、そのハザードマップを探す手間を省くことができます。



(図2) わがまちハザードマップ

②各自治体のハザードマップ

各自治体のハザードマップには「洪水ハザードマップ」や「震度被害マップ」等々ありますが、自治体によっては「ため池ハザードマップ」、「津波ハザードマップ」、「火山ハザードマップ」等があり、その地域に応じてカスタマイズされたマップが作られています。

例えば福岡市であれば、過去の内水氾濫被害を踏まえた「福岡市内水ハザードマップ(博多駅周辺地区)」や福岡県西方沖地震(2005年)に影響を与えた警固断層を表記した震度被害マップ「福岡市揺れやすさマップ」等を見ることができます。

なお、水害に関するハザードマップについては、令和2年に宅地建物取引業法施行規則が一部改正され、不動産取引時に、水防法第15条に基づき作成された水害ハザードマップにより取引の対象物件の所在地を示し、事前に説明することが義務化されました。

2.被害に遭われた場合

次は、もし被災してしまった場合の対応についてです。災害により自分の住んでいる家が壊れてしまった、住めなくなってしまった、こういった場合、被災者にとっては国や県、各種団体からの支援が必要になってくると思います。例えば、仮設住宅へ入居したい、住居の建設資金の補償を受けたい、税金等の減免申請等のケースです。このようなときに必要なのが、罹災証明書です。

①罹災証明書とは

罹災証明書とは、災害により被災した住家の被害の程度を市町村長が証明するもので、「全壊」、「大規模半壊」、「中規模半壊」、「半壊」、「準半壊」、「準半壊に至らない」、以上6段階の被害の程度を認定し、公的に証明した書類となります(図3)。

<罹災証明書の統一様式>

(登録番号)

罹 災 証 明 書

世帯主住所

被害主氏名

(追加記載事項欄①)

罹災原因

年 月 日の により

被災住家[※]の所在地

住家[※]の被害の程度

(追加記載事項欄②)

(追加記載事項欄③)

上記のとおり、相違ないことを証明します。

年 月 日

〇〇市町村長

(図3) 罹災証明書

②罹災証明書の取得方法

発災後、自治体から罹災証明書の申請案内が来ます。最近はスマートフォンとマイナンバーカードで電子申請できる自治体もあります。そのため、自治体の被災情報を取得できるようLINE等の登録をしておいたほうが良いでしょう。実際、罹災証明書の申請会場では多数の方が来場され、混雑が予想されますので、このような電子申請がますます活用されていくと思います。

③自己判定方式

罹災証明書は申請して、自治体の職員が被災住家へ調査に行き、その結果が出て初めて発行されるので、罹災証明書発行には時間がかかったりします。被害が軽微な住家、つまり準半壊に至らない(一部損壊)程度の損害の場合は、自治体によって修理支援などの補償を受けることができるのですが(福島県：一部損壊住宅修理支援事業、修理費20万円以上の場合、10万円支給)、いざ修繕等の補償を受けようと思っても、罹災証明書の取得に時間を要してしまい、なかなか補償を受けられない可能性があります。

そこで、被害が軽微な場合は自己判定方式を採用している自治体があります。これは自分で被害状況を写真撮影して、自治体職員がそれを確認し、準半壊に至らない(一部損壊)と判定して罹災証明書を発行してもらうやり方です。これにより証明書を迅速に発行でき、修繕等の補償申請をすることができます。そのためには、発災直後すぐに片づけを行うのではなく、被害状況を写真撮影することが重要になります。

④罹災証明書の活用法

罹災証明書を取得することで次のような援助を受けることが可能になります。

「被害者生活再建支援金」、「住宅金融支援機構融資」、「税金や公共料金の減免や猶予」、「仮設住宅入居」、「住宅の応急修理等」等々。

つまり、復興、再建には罹災証明書を取得することが重要であり、取得しなければ手厚い支援を受けられないということになります。

具体的に被災者生活再建支援金と住宅金融支援機構融資について見ていきたいと思います。

a.被災者生活再建支援金

大規模災害等の災害の規模により、被災者生活再建支援法が適用されると、条件に応じて(図4)のような支援金を得ることができます。

	基礎支援金	加算支援金		計
	(住宅の被害程度)	(住宅の再建方法)		
①全壊 (被害割合50%以上)	100万円	建設・購入	200万円	300万円
②解体		補修	100万円	200万円
③長期避難		賃借(公営住宅を除く)	50万円	150万円
④大規模半壊 (被害割合40%台)	50万円	建設・購入	200万円	250万円
		補修	100万円	150万円
		賃借(公営住宅を除く)	50万円	100万円
⑤中規模半壊 (被害割合30%台)	-	建設・購入	100万円	100万円
		補修	50万円	50万円
		賃借(公営住宅を除く)	25万円	25万円

(図4) 被災者生活再建支援金

支援金は基礎支援金と加算支援金があり、この表の①全壊、②被害を受けた結果、やむを得ず解体した場合、③居住困難のため長期間避難している場合は、基礎支援金が100万円、住宅の再建方法により加算支援金が50～200万円を受け取ることができます。

なお、④大規模半壊、⑤中規模半壊と判定された場合でも(図4)のとおり支援金を得ることができます。

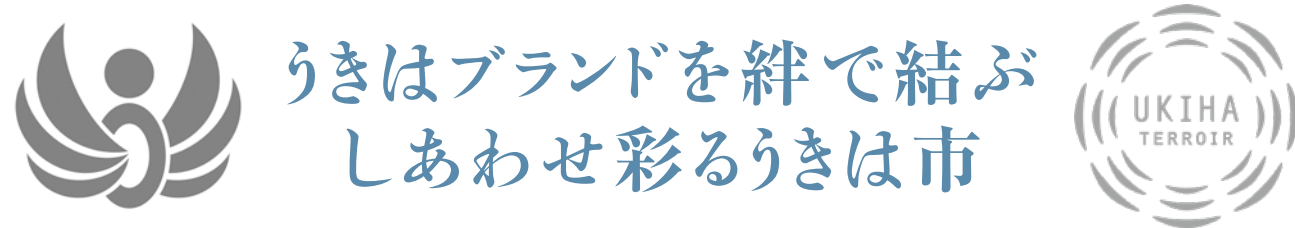
b.災害復興住宅融資

住宅金融支援機構では災害復興住宅融資を用意しています。対象は全壊、大規模半壊、中規模半壊、半壊した旨の罹災証明書を取得した被災者が利用できます。

融資限度額は住宅建設で土地取得の場合は3700万円、土地取得無しの場合は2700万円、住宅購入の場合が3700万円となっております。返済期間は35年、金利は令和5年9月時点で団信加入は年1.22%、加入しない場合は年1.02%となっています。

3.最後に

災害はいつ発生するかわかりません。自分の住む地域がどのような災害に見舞われるか、被災した場合にどのような対応をすべきか、これらについて事前に準備・情報収集することが重要です。ハザードマップや罹災証明書等について、ぜひご自身で確認して頂きたいと思います。災害が起こってからでは遅いです。平時のうちに少しでも備えましょう。備えあれば患いなしです。



うきは市は平成17年に浮羽町と吉井町が合併して誕生した、人口2万7,915人（令和5年9月現在）の小さなまちです。

南に耳納連山を抱き、北に「筑紫次郎」と称される筑後川が流れている自然に恵まれた地域で、耳納連山を源流とする巨瀬川、小塩川、隈上川が本市内部を流れ、筑後川に注ぎ込んでいます。

本市は、筑後川の南に広がる平坦部、平坦部と山間部との間にある山麓部、耳納連山に属する山間部に区分されます。平坦部は肥沃な水田地帯が広がり、山麓部には果樹地帯が形成され、山間部は棚田などを含む森林となっています。

江戸時代、筑後川からの導水に命懸けで挑んだ五人の庄屋の功績により、肥沃な大地がもたらされました。そのおかげで、うきは市は県内有数のフルーツの産地として人気を集めています。

そのフルーツなどを多く取り扱う「道の駅うきは」は、旅行雑誌じゃらん“九州・山口道の駅ランキング”で8年連続1位を獲得しています。

また、まちの中心部では古民家を改装したスイーツ店や宿が続々とオープンし、休日には観光客で賑わっています。

うきはテロワール

テロワール（terroir）とはフランス語で土地を意味するテール（terre）から派生した言葉で、ワイン、コーヒー、茶などの品種における生育地の地理、地勢、気候による特徴を指す言葉です。

うきは市はフランスのワイン産地ボルドー、アルザス地方とよく似た日本でも珍しい地質・地形を有しています。そこで、地形、気温、土壌、風、水、雨、地理の7つの地理的特性をうきはテロワールと名付け、農作物のブランド向上に力を入れています。



うきは市



うきは観光
みらいづくり公社



浮羽稲荷神社

城ヶ鼻公園内にある浮羽稲荷は、伏見稲荷神社から稲倉魂の神（通称、稲荷大神）、京都松尾大社から大山咋の神、太宰府天満宮から菅原道真公の三神が祀られており、商売繁盛、五穀豊穰、酒造と健康、長命長寿、学問の神様とされています。

山に沿って続く赤い鳥居を登ると、見晴らしのよい景色が広がるビュースポットで、天気によければ、原鶴温泉や遠くは甘木方面を見渡すことができます。春は桜の名所としても知られています。

近年、SNS上で有名なスポットとなり、多くの参拝客が訪れます。



調音の滝公園

巨瀬の三滝と呼ばれる「調音の滝」「魚返りの滝」「斧測の滝」を中心に渓谷につくられた公園。27mの高さから水が流音余韻を残して天然のメロディーを奏でるように聞こえることから、「調音の滝」と名付けられました。

夏季（7・8月）には流水プールが無料開放され、連日家族連れでにぎわいます。地元の特産物を販売している売店も開き、滝の音を聞きながらのそうめん流しも人気です。

周辺には林野庁の「水源の森百選」にも選ばれた緑が広がります。

フェアフィールド・バイ・マリオット・福岡うきは

8月31日にオープンした「フェアフィールド・バイ・マリオット・福岡うきは」は、道の駅うきはに隣接し、地域の魅力を満喫する旅の拠点となるホテルです。

地域創生をコンセプトとしており、あえて特化型とすることで、宿泊のお客様ご自身で市内の飲食店や観光スポット、温浴施設を巡っていただき、地域の魅力を存分にお楽しみいただけるようになっています。



道の駅うきは



フェアフィールド・バイ・マリオット・福岡うきは



人がまちを支え まちが産業を支え 産業が人を支え みんなが育つ 未来に向かって育ち続けるまち 古賀市

福岡県北部に位置する古賀市は、九州最大の都市・福岡市にほど近く、JR博多駅へは快速電車で約20分。そのほか国道3号、九州自動車道古賀インターチェンジなどの交通アクセスに恵まれ、豊かな生活環境が整ったまちです。

また、古賀市は、緑豊かな山々と美しい海岸線のある海に囲まれた自然に恵まれたまちでもあり、農業も盛んで「あまおう」や「みかん」、メロンを超える甘さともいわれる「スイーツコーン」など農産物も豊富です。さらに、卓越した技術力や優れたモノづくり力を有した企業が多数立地し、特に食料品製造出荷額は県内2位。自慢の農産物や、食肉加工品からスイーツまで種類豊かな食品は、ふるさと応援寄附の返礼品として、喜んでいただいております。

令和3年には、新たな働き方と地域活性化の推進のため、100年続く薬王寺の温泉旅館を改装したインキュベーション施設「快生館」もオープン。インキュベーションとは新規創業や新たな事業への取組を支援することで、WiFi完備のテレワーク施設としてサテライトオフィスやコワーキングスペースを備えています。仕事の合間に天然温泉で疲れを癒やし、「博多の奥座敷」と

いわれた薬王寺の自然を博多から30分という利便性で体感することができる「快生館」。人気のワーケーション利用（宿泊可）で、ぜひ非日常のテレワーク環境を体験してみてください。

また、令和5年、新たな交流拠点として誕生したのが「まちの食交場 るるる」。古賀駅西口エリアに40年以上前からあった建物をリノベーションした施設内には、飲食店やフォトスタジオ、音楽サロン、焼き菓子やアクセサリーのショップなどが入居。さらにシェアキッチン



を備え、日替わりでいろいろなお店の味が楽しめるのも魅力です。「るるる」という名前には、ふらっと集ま「る」、おいしいごはんを食べ「る」、みんなとしゃべ「る」、ここから散策が始ま「る」など、暮らしのさまざまなシーンをこの施設で楽しんでもらいたいという思いが込められています。



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 **中島 伸一**

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（一財）日本不動産研究所の中島伸一と申します。どうぞよろしくお願いいたします。前任地は熊本県で、諸事情により地元の佐賀県で過ごした後、本年5月より福岡県の九州支社へ配属となりました。現在の住まいは佐賀県で佐賀から福岡へ通勤する毎日を送っています。平成27年に弊所へ入所以来、補助者時代は福岡県、千葉県で過ごし、平成30年に鑑定士登録後は、長野県、熊本県で実務経験を積んで現在に至ります。福岡県へは2度目の赴任で、鑑定士の受験勉強時代を過ごした思い出の地

であります。そこへ再び戻って来ることができて大変うれしく思っています。趣味はラーメン屋巡りやお酒が好きで、福岡の博多ラーメン、久留米ラーメン、長浜ラーメンといずれも特徴があって美味しいので、これから色々なお店を開拓してお気に入りのお店を探したいと思っています。最後になりますが、鑑定士としての経験もまだまだ浅く、日々勉強の毎日で、これからも多くの経験を積みながら、福岡県の鑑定業界に微力ながらも貢献できるよう努めて参りたいと思っておりますので、皆様には何かとお世話になるかと思いますが、どうぞよろしくお願いいたします。



一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社

不動産鑑定士 **七元 広宣**

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日本不動産研究所九州支社の七元と申します。

出身地は大阪府池田市で、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、銀行系シンクタンク勤務の後、不動産鑑定士資格を取得し、証券会社を経て、2003年に一般財団法人日本不動産研究所に入所しました。その後は、主に固定資産税分野を中心とするコンサルティング業務に従事しており、2023年4月に現勤務地である九州支社に異動して参りました。

東京勤務時代から九州方面を担当し、福岡にも年に数回は訪れるなかで、積極的な大規模再開発の風景や、イ

ンバウンド客でにぎわう商業地の様子、魚も肉もうどんもどこでもおいしい食事に魅了されておりました。また、出張先として人気の高い福岡ですが、4月から生活し始めてからは、海・山の自然と市街地が近く、都心部の周辺は住宅地と活気ある商店街のコンパクトシティが実現され、住みやすい街でもあることを日々実感しています。

今後も、福岡の活気ある不動産業界と豊かな風土の中で、不動産鑑定士として少しでも社会貢献できるよう精進してまいります。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、どうぞよろしくお願い申し上げます。

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 **荻原 万葉**

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、荻原万葉と申します。

生まれは埼玉、学生時代は千葉・神奈川・東京、大学卒業後も東京で就職をし、関東圏から出たことのない人生でしたが、縁あって九州支社に配属となりました。たしかに、そんな今までの人生を思い（東京での繁忙状況に疲れていたのもあり）、九州支社に異動希望を出しましたが、まさか本当に異動希望が通るとは思いませんでした。

鑑定士を目指そうと思ったのは、前職在職中の平成の終わり頃だったと記憶しています。前職は刑事弁護専門の法律事務所だったのですが、将来を考えたとき、他に打ち込める仕事があるのではないかと悩んでおりました。そ

んなときに、めったに受任しない家事事件において、財産分与の参考として鑑定評価書を取得したことがありました。お恥ずかしながら、それまでは不動産鑑定士という仕事を知らず、青天の霹靂でした。こんなにおもしろそうな仕事があるのかと思い、気付いたら日本不動産研究所に入所していました。

九州支社に配属になってからは、証券化案件を中心に評価を行っておりますが、エリア・マーケットに関する知識の乏しさから日々頭を悩ませております。まだまだ未熟者で至らない点も多々あるかと思いますが、士協会活動等でご一緒させていただく機会がありましたら、何卒宜しく願い致します。



大和不動産鑑定株式会社 九州支社

不動産鑑定士 **鈴木 暢**

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大和不動産鑑定株式会社・九州支社の鈴木暢と申します。

私は東京都出身の32歳で、2014年より福岡県に住んでおります。趣味はサッカー観戦であり、特に「清水エスパルス」というチームが大好きです。私が小さいころは、まだ東京にJリーグのチームがなく、父の出身地である静岡で、父に連れられて観に行ったエスパルスに惹かれました。当時の私は伊東輝悦選手、森岡隆三選手、澤登正朗選手が好きでしたが、特に伊東輝悦選手に憧れておりました。身長は168cmとサッカー選手としては小柄ですが、基礎技術が高く、多様な役割を高いレベルこなすことがで

きる素晴らしい選手でした。

今年度に不動産鑑定士の登録を受け、私の不動産鑑定士としての第一歩は、福岡で歩むこととなりました。日々変化する不動産市況に対応する必要がありますが、不動産鑑定の本質を磨き、ここ福岡で不動産鑑定士としての基礎を固めていきたいと思っています。フィールドこそ異なりますが、憧れていた伊東輝悦選手のように、基礎知識がしっかりし、多様な依頼に高いレベルで応えられる不動産鑑定士を目指していきたいと思っています。

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

会員名簿

2023年10月1日時点
【希望者のみを掲載しています】

会 員 名	勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
浅川 博範	くるめ不動産鑑定(株)	830-0017	久留米市日吉町 1-1-902 アーバンパレス久留米センターステージ	0942-32-4337
麻生嶋 信	(株)アーバンプラン	830-0063	久留米市荒木町荒木 1313-14	0942-27-7845
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 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

会 員 名	勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
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
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 8F	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	839-0862	久留米市野中町 1175-1 ファミールハイツ久留米 313	0942-36-1455
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 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
萩原 万葉	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
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		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

会 員 名	勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
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
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
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

会 員 名	勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
柴田 知則	(株)iLand	819-0031	福岡市西区橋本 2-6-13	092-405-9003
上銘 隆佑	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001	福岡市中央区天神 4-2-20 天神幸ビル3F	092-712-9112
白木原圭太	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
鈴 木 暢	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
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6F	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
武富 龍馬	(株)アーバンプラン	830-0063	久留米市荒木町荒木 1313-14	0942-27-7845
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

会 員 名		勤 務 先 名	勤 務 先 住 所		勤務先 TEL
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 CR 福岡ビル 5F	092-534-1800
都合	哲男	(株)平成総合鑑定所	800-0025	北九州市門司区柳町 4-12-34	093-382-3000
土手	栄治	(株)北九州システム鑑定	803-0817	北九州市小倉北区田町 12-19-202	093-582-4280
刀根	宏之	(株)アプレイザル	806-0028	北九州市八幡西区熊手 3-3-12 丸善ビル 3F	093-632-1854
友野	和憲	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社	810-0001	福岡市中央区天神 1-12-7 福岡ダイヤモンドビル 9F	092-781-6073
友松	昌司	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001	福岡市中央区大名 4-2-20 天神幸ビル 3F	092-712-9112
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
中島	伸一	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
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	811-1103	福岡市早良区四箇 6-16-36	092-406-0315
七元	広宣	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
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
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	(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

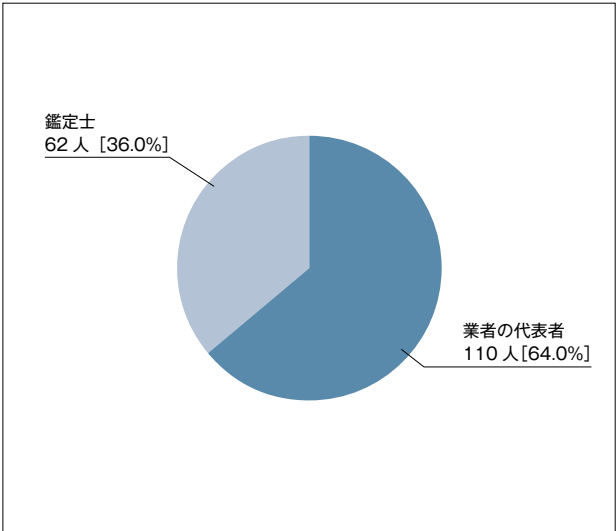
会 員 名		勤 務 先 名	勤 務 先 住 所		勤務先 TEL
原	博 明	(株)毎長補償鑑定	810-0002	福岡市中央区西中洲 12-13 樋口ビル 1F	092-751-2052
原田	俊博	福岡立地研究所	811-3211	福津市有弥の里 1-10-6	0940-35-8350
姫野	哲次	(株)毎長補償鑑定	810-0002	福岡市中央区西中洲 12-13 樋口ビル 1F	092-751-2052
平 田	淳	(株)谷澤総合鑑定所 九州支社	810-0001	福岡市中央区天神 2-8-38 協和ビル 4F	092-771-0641
平塚万里子	平和総合コンサルタント(株)	839-0862	久留米市野中町 914	0942-39-3311	
廣原	浩一	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013	福岡市博多区博多駅東 2-6-1 九勸筑紫通ビル 3	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	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
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
裕壽	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 東急ト`エルアルス天神 901 号	092-752-3721
松野	浩介	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
松本	武洋	中央鑑定(株)	810-0073	福岡市中央区舞鶴 1-2-33 ライオンズマンション天神 201	092-715-0242

会 員 名	勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
松本 忠人	国土総合研究所	812-0044 福岡市博多区千代2-10-1	092-522-6308
的野 泰浩	(株)谷澤総合鑑定所 九州支社	810-0001 福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-0641
峰 祐介	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
三好 丈久	三好不動産鑑定事務所	802-0077 北九州市小倉北区馬借3-5-1-1105	093-551-9701
向野 高洋	(株)鑑定補償向野研究所	810-0041 福岡市中央区大名2-10-1 シャンボール大名A 1102	092-739-5512
向野 昌邦	(株)鑑定補償向野研究所	810-0041 福岡市中央区大名2-10-1 シャンボール大名A 1102	092-739-5512
村上 知子	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)久栄総合コンサルタント	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
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	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	093-967-9011
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 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 邊 悟	桜坂鑑定(株)	810-0042 福岡市中央区赤坂1-5-22 赤坂えがしらビル5F	092-791-1780
渡邊 弥恵	(株)総研	810-0001 福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470

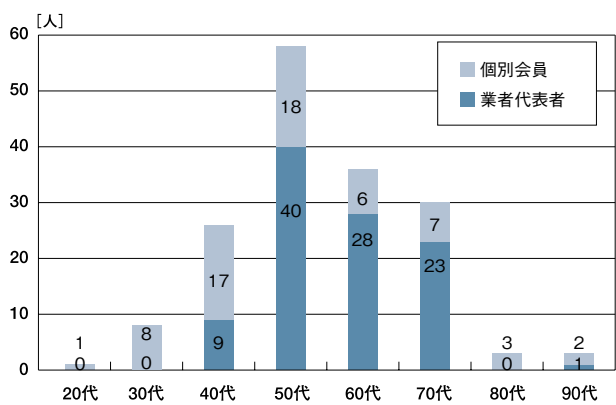
協会の現在

2023年10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	110	64.0%
鑑定士	62	36.0%
士補	0	0.0%
計	172	100.0%

■年齢別構成（資格者のみ）

年 齢	人 数			構成比
	業者代表者	個別会員	合計	
20 代	0	1	1	0.6%
30 代	0	8	8	4.9%
40 代	9	17	26	16.0%
50 代	40	18	58	35.6%
60 代	28	6	34	20.9%
70 代	23	7	30	18.4%
80 代	0	3	3	1.8%
90 代	1	2	3	1.8%
計	101	62	163	100.0%
平均		59 歳		
最年少		29 歳		
最高齢		93 歳		

編 集 後 記

■現体制で初めての発刊で感慨深いです。ご寄稿・写真提供いただいた先生方に御礼申し上げます。次号もさらなる紙面拡充に努めます。 【渡邊 悟】

■今回から、いち委員として参加致します。広報委員会に関わるようになって数年経ち、気づけば日々何か不動産に関して面白くてたになるネタはないかと考えるくせがついたような。。。会員の皆様も、何か面白いネタなどありましたら、広報委員会までご提供いただけたら幸いです。 【井手 江美】

■広報委員を続けることになりました。渡邊新担当理事の活躍が楽しみです。 【大楠 由美子】

■広報委員として、はじめての『鑑定ふくおか』です。今号発刊にかけては、10士業の合同説明会で登壇させていただくなど、少しは広報委員として貢献ができたのではないかと思います。渡邊委員長のもと、次号以降もがんばります。 【荻原 万葉】

■今号の『鑑定ふくおか』発刊にあたり、各地区の地価動向をご寄稿いただきました先生方、誠にありがとうございました。これから徐々に寒い季節に向かいます。皆さまお身体に気を付けてお過ごしください。 【片江 宏典】

■今期も引き続き広報委員となりました。どうぞよろしくお願い申し上げます。さて、『鑑定ふくおか』は、不動産鑑定士のPRや読者の皆様に情報発信をするものですが、どうしても一方通行になりがちです。そこで、『鑑定ふくおか』で取り上げてほしいテーマなどがありましたら、ぜひ広報委員会までお寄せください。お待ちしております。 【波多野 宏和】

■広報委員として、初めて『鑑定ふくおか』に携わらせていただきました。ご協力いただきました皆様、誠にありがとうございました。この『鑑定ふくおか』の発刊を多くの方により楽しみにしていただけるように、今後活動していきたいと思いますので、引き続きどうぞ宜しくお願いします。 【吉田 將剛】

「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。

◎ 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



大島より

詠み人知らず

よく見たら沖ノ島が見えるかも



空中庭園を下から

にわか関西人

自由に観光できることに感謝です



淡水河

詠み人知らず

第31回台湾PPCの会場です



夏の旅行

くろねこ

問題です。ここで何を食べたでしょう。かなりな名物です！
ちなみに角島はきれいでした。天の川が良く見えました☆

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか [No.53]
2023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：渡邊 悟
委員：井手 江美+大楠 由美子+荻原 万葉+片江 宏典+
波多野 宏和+吉田 将剛
【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 53

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