

Number

55

2024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6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]
生まれ変わる北九州

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

URL <https://www.fareajp>

目次

ごあいさつ	会長 井上 真輔	1
令和6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 生まれ変わる北九州	北九州市 都市戦略局	28
わがまちバンザイ	68 みやま市 69 朝倉市	32 34
新規入会者の紹介		36
開業挨拶		39
会員名簿		40
協会の現在 / 編集後記		47
「不動産鑑定相談所」のご案内		48
PHOTO GALLERY		巻末

[表紙の写真] 北九州市小倉 小倉城

福岡県内で唯一天守閣を持つ小倉城は、四季折々に美しい姿を見せてくれる。最近では外国からの観光客も多くなり、この日も様々な言語で賑わっていた。このような状況になると、いつも当たり前のように存在する小倉城が、いかに魅力的で美しいお城であるか、とても新鮮な気持ちでの撮影となる。

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

長く暑かった夏がようやく終わりを迎えつつあり、朝夕には秋の訪れを感じる今日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。

日常の業務に追われるなか、会員及び関係各所のご理解とご協力のもと、理事会を運営しています。会員一人ひとりに感謝を申し上げるべきところ、特にこの場を借りてご報告したい事項があります。

先ず、今年1月1日の能登半島地震から8ヶ月を過ぎようとしていますが、復旧が少しずつ進む一方で、倒壊した建物の多くが残されたままです。そんな中、5～7月にかけて中園二郎会員、山崎晃尚会員、上銘隆佑会員の3名が延4回、日鑑連の派遣協力要請を受け、住家被害認定調査のために現地まで赴いて下さいました。「何とかしなくては」という熱い思いがそうさせたと思います。改めて深い感謝と敬意を表します。

次に、令和7年地価公示において、22年ぶりに報酬料が僅かではありますが増額されます。それに先立ち、令和6年地価調査において、福岡県でも同様の措置を講じて頂きました。また、令和7年度予算要求で、国交省が「不動産鑑定業の担い手確保に向けた取組の推進」を挙げています。これらの出来事は、制度インフラとしての公的土地評価の重要性を再認識された結果だと考えています。特に実現に向けて尽力を頂いた関係各位に、感謝申し上げます。

更に9月から西南大学経済学部において、当協会による寄付講座が開講されます。初めての試みで、期待が高まっていると同時に興奮しています。次世代の不動産鑑定士に繋がることができ

ば言うことはありませんが、将来さまざまな立場で社会をリードしていくであろう大学生に、不動産鑑定士が直接講義する機会を頂いたことに感謝申し上げます。

もうひとつ大切な報告があります。先日、不名誉なことですが福岡県から地価調査業務に係る関係書類の厳重管理の徹底について指導を受けました。ヒューマンエラーであり避けがたい面はあるかもしれませんが、組織としては、責任を追及する以上に原因を解明し、少しでも事故防止に役立ならば、今後もこの件についてはふれさせて頂きません。また、これを機に、他の業務に関しても関係書類の重要性を再認識して頂きたいと思えます。

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。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りません。同時に、社会に対して不動産鑑定士の役割や必要性をアピールする絶好の機会だとも思っています。

当執行部は、団体ブランドの維持向上、持続可能で安定的な協会運営、会員の資質の向上及び品位の保持を三本柱として掲げています。残り任期が1年を切りましたが、次世代にバトンタッチする際には、山積する課題を整理しなければなりません。将来を見据えた取り組みを進めてまいりますので、引き続き皆様のご理解とご支援をお願い申し上げます。

終わりに、ご多忙のなか寄稿頂いた執筆者をはじめ、企画・編集にご尽力頂いた広報委員会及び事務局の皆様にご心よりお礼申し上げます。

令和6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+3.3%から+3.8%に上昇率拡大。8年連続の上昇となり、4年連続の上昇率拡大。マイナス金利政策は解除されたものの、緩和的金融環境の維持で、金余りの状況は続いており、マンション用地の奪い合いが落ち着く様子は全くない。また、富裕層が認める立地は一層高値となっているほか、まだ割安感残すエリアも地価上昇続く。一方、建売の在庫が膨らんできているため、建売業者の用地取得の勢いが衰えてきたことで、地価上昇が減速するエリアも出てきた。

②県庁所在地の地価動向と要因

- 福岡市の平均変動率は昨年の+8.2%から+9.5%に上昇率拡大。12年連続の上昇となり、4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ほとんど変わらず、地価や建築費の先高観が強まっていることも影響し、割安感を残すエリアを中心に地価上昇が続いている。さらに、富裕層の購買意欲を刺激する稀少性の高い土地についても地価上昇が続いている。一方で、割高が目立ってきたエリアの地価上昇は鈍化。
- 分譲マンション用地については、市内のマンション販売が依然として好調。デベロッパーは売りたいくても用地が仕入れられず用地不足が続いている。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合が生じている。高値の落札価格が、次の入札の基準になる状況が続く。
- 市内の分譲マンションの販売は依然好調であるが、福岡都市圏全体を見渡すと価格が高すぎて売れ残りの物件も散見されるようになってきており、市内であ

っても、今後さらに高値で用地を取得して開発したマンションが本当に売れるのかどうかデベロッパーも不安になってきている。誰もが認める優良立地と、値頃の物件が販売できる地価が割安にとどまっているエリアであれば今後もまだ地価上昇が続く可能性が高いが、それ以外の割高感が出てきたエリアは、今後さらなる地価上昇は見込みづらくなってきており、全般的に活況であったマンション用地のマーケットについても二極化する可能性が出てきた。

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+1.3%から+1.7%に上昇率拡大。4年連続の上昇率拡大。人口減少続く北九州市のなかでも小倉北区は最も人口減少が少ない区である。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を中心とした地勢が穏やかな戸建住宅エリアに対する需要も安定的で、さらに、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、多くが上昇率拡大となっている。一方、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。
- 久留米市の平均変動率は昨年の+2.1%から+2.3%に上昇率拡大。4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。市中心部の価格上昇や建築費の上昇で、割安な郊外に戸建住宅需要が向かい易くなっており、郊外部でも令和5年7月の豪雨の影響を受けた地点を含む旧田主丸町等を除きほとん

どの地点で地価上昇となっている。

- 大牟田市の平均変動率は昨年の横ばいから+0.1%となり、平成11年から続いた地価下落から脱却することとなった。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、地価上昇に転じた地点や下げ止まる地点が増加してきている。

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、35地区（前年比-7地区）が上昇率拡大あるいは下落率縮小、12地区（前年比+6地区）が変化なし、9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。
- 古賀市の平均変動率は昨年の+11.2%から+11.7%に上昇率拡大。10年連続の上昇で、4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おい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、駅への交通利便性が相対的に高いエリアでは、人口増加が顕著となっていて、地価の割安感が目立っている。

商 業 地

①県全体の地価動向と要因

- 県全体の平均変動率は昨年の+5.3%から+6.7%に上昇率拡大。9年連続の上昇となり、4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。また、ここに来てホテルや飲食店ビルの取引やその開発用地の取引が活発化してきている。

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+11.2%から+13.2%に上昇率拡大。12年連続の上昇となり、4年連続の上昇率拡大。
- 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5%程度で、新築ビルは40%を超える水準となっている。それでも既存ビルの稼働は好調であり、新築ビルも賃料を下げれば速やかにテナントが決まるケースも多く、オフィス床需要が減退している状況ではない。
- オフィス賃貸市場の先行不透明感が続いていても、

- 福岡市の平均変動率は昨年の+8.7%から9.6%に上昇率拡大。8年連続の上昇で、4年連続の上昇率拡大となった。福岡駅東土地区画整理事業や大型商業施設の開業を契機として人口増加が続いており、ここのところ県内トップの人口増加率が続いており、令和2年の国勢調査では全国4位の人口増加率となった。福岡市のベッドタウンとして地価上昇が続いているが、ここ最近では割安感のある駅接近性が劣るエリアの地価上昇も顕著となってきており、これが上昇率を押し上げている。
- 久山町の平均変動率は昨年の+1.5%から6.4%に上昇率大幅拡大。8年連続の上昇で、4年連続の上昇率拡大となり、県内で最も上昇率が拡大した。久山町には鉄道駅がなく、福岡市中心部へのアクセスはバス等が中心になる。したがって、これまで住宅需要は福岡都市圏内の他の市町と比較して力強さを欠いていたが、地価の相対的な割安感が目立ち始め、住宅ローンの融資環境も依然として良好なため、福岡都市圏で値頃な住宅を探す消費者の選択肢の一つとなりつつあり、特に、大型商業施設にも近い久山-2や、物流施設の集積が一層進むエリアに近い久山-4の地価上昇が大きかったことが上昇率拡大に寄与。

- 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2万円程度の賃料設定が可能と判断できるようなエリアに対するオフィス用地需要は依然として旺盛。
- 家賃の伸びしろがないと思われていた賃貸マンションであるが、用地の需要競合は引き続き激しく、建築費も高止まりで、家賃の上昇傾向がここに来て顕著となってきている。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1.5万円を超える賃料設定が可能で、そうした物件の立地にふさわしいエリアの地価は一段高となっている。

- 百貨店売上好調が続いている。テナントに選ばれる都心型商業施設一等地に対する需要は依然として底堅い。「天神西通り」周辺では貸し手が賃料を容易に下げないため依然として空室が目立っているが、それでも優良物件ではこれまでの相場水準を上回る高額賃料でテナントが決まった事例も出ている。
- マンションの販売単価がこれだけ高騰してくると、階層によって販売単価に大きな幅を持たせられるタワー型のマンションでなければ分譲事業が難しくなっており、タワー型が計画しやすい商業地内のマンション用地需要は一層強くなっている。福岡市の高級マンション市場を牽引する積水ハウスは、中央区渡辺通2丁目の旧「タカラホテル」跡地で開発を進めている「グランドメゾン福岡 The Central Luxe」（敷地約2,300㎡、延床約16,000㎡）の販売を令和5年11月末から開始。同社がフラッグシップと位置付ける同物件の反響は極めて大きく、残り数戸となっている模様。ただし、最上階の住戸がまだ売れ残っているようで、東京・大阪で10億・20億の物件が飛ぶように売れているのに対し、福岡では超高額物件の動きは鈍いようである。
- ホテルの稼働率はコロナ禍前の水準までほぼ回復。ホテル開発を探る動き活発化しており、用地取引も顕在化している。ただし、稼働率は今年に入りやや伸び悩みがみられる。
- 九州一の歓楽街中洲にも客足は戻り、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。
- 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。
- ロードサイド店舗のテナントとなりうるコンビニ・家電量販店・ドラッグストア・ホームセンターのうち、県内では、これまではスーパー・コンビニ・ドラッグストアの販売額は前年同期比プラスが続き、家電量販店とホームセンター販売はふるわなくなり、また、家具などの販売も同様で、買い回り品への消費を抑制する傾向が強まってきていたが、ここにきてコンビニやドラッグストアの販売額もふるわなくなってきており、消費者の生活防衛志向が強まってきている可能性もある。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- 北九州市の平均変動率は昨年の+3.5%から+5.0%に上昇率拡大。8年連続の上昇となり、4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、新規出店も多くみられるようになってきている。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まで回復し、地価は上昇が拡大。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、指定容積率の緩和も行われることになったことで、活用第一弾の「ビジア小倉」に次いで、小倉北区京町3丁目で活用第二弾となるオフィスの開発が行われることが公表された。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いるため、オフィス適地の地価は上昇が拡大している。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いる状態であり、その受け皿としてのマンション用地の地価も上昇が続いている。
- 久留米市の平均変動率は昨年の+2.5%から+3.7%に上昇率拡大。8年連続の上昇となり、4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上げられ地価は上昇した。また、旧来から「明治通り」沿いにオフィスがみられるが支店統廃合によりオフィス賃貸需要は振るわない。一方で、久留米市中心部では飲食店等の出店が活発化している。
- 大牟田市の平均変動率は昨年の横ばいから+0.4%となり、平成7年から続いた地価下落から脱却することとなった。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福岡都市圏及びその周辺エリアの過熱ぶりとは異なり盛り上がりはほとんどない。しかし、8地点のうち、2地点が地価上昇し、6地点が下げ止まりとなった。大牟田市は熊本県に工場を建設したTSMCから約40キロで、TSMC関連の企業進出が現実化してきているため、住宅や商業に対する波及効果も期待できる状況になってきている。

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、34地区（前年比-6地区）が上昇率拡大あるいは下落率縮小、18地区（前年比+6地区）が変化なし、4地区（前年と同じ）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+8.7%から+17.1%に上昇率大幅拡大。10年連続の上昇となり、4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と路線商業地がそれぞれ1地点であ

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+9.6%から+11.6%に上昇率拡大。8年連続の上昇となり、4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+15.2%から+16.8%に。11年連続の上昇となり、4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。市内では優良物流施設用地に対する旺盛な需要にほとんど変化はなく、博多区の2地点はマンションや事業所等の他の用途との競合も発生して価格が落ち着く気配はない。
- 令和8年に佐賀県鳥栖市に移転が予定されていた博多区竹下3丁目「アサヒビール博多工場」（敷地約12万㎡）は、跡地活用に注目が集まっていたが、同社は建築費の高騰等を理由に移転時期を3年延期することを発表した。また、福岡市と市教育委員会は、アサヒビールに対して、小中学校用地の確保と、敷地内にある古墳の保存や工場南側の道路用地の確保を求めている。
- 令和6年3月に竣工した、「T-LOGI福岡アイランドシティ」は福岡では初ともいえる坪4,000円超える賃料となっている模様。

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+3.1%から+5.0%に上昇率拡大。7年連続の上昇となり、4年連続の上昇率拡大。久留米市の平均変動率は昨年の+6.6%から+15.6%に上昇率大幅拡大。8年連続の上昇となり、4年連続の上昇率拡大。大牟田市の平均変動率は昨年

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の影響で、路線商業地については優良路線に対する需要が依然旺盛。

- 糸島市の平均変動率は昨年の+5.7%から+12.4%に上昇率大幅拡大。9年連続の上昇となり、4年連続の上昇率拡大。古賀市に次ぐ県内2番目の上昇率拡大。3地点のうち2地点が駅周辺商業地で、福岡都市圏のマンション用地需要の高まりの影響のほか、糸島5-3については優良路線商業地としての性格も有しており旺盛な需要を反映した。

- の+3.2%から+7.1%に上昇率拡大。
- 新型コロナの影響で、福岡空港の貨物取扱量は新型コロナの影響で令和2年は前年比でほぼ半減した。令和3年、4年と増加傾向にあるものの、明らかに回復が遅れており、多くの荷主が代替輸送手段にシフトしてしまった可能性もある。
- 北九州空港については令和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により旅客便で運ぶ貨物が旅客便減便の影響を受けたが、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。ただし、令和4年は減少することとなった。これは、モーダルシフトが進み航空貨物の市場全体が縮小傾向にあることと、これまで航空貨物輸送量の急拡大をけん引した自動車関連貨物（自動車部品）と半導体関連貨物（製造装置・電子部品）の荷動きが、令和4年後半から令和5年にかけて失速・停滞した影響が大きい。
- 港湾貨物取扱量については、博多港は令和5年も令和4年とそれほど変わらない貨物量で、港湾貨物についても新型コロナで輸送手段シフトが起こった可能性がある。また、回復傾向が鮮明であった北九州港も令和5年は微減となっている。
- 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ているが、それでも時間はかかるものの空室は着実に解消されていることから、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。

・TSMC開業の効果は、福岡県においても、工場・物流用地取得や物流テナント需要だけでなく、オフィス需要にも影響が出てきており、熊本にTSMCの第二工場も建設されることが事実となったことで、さらなる影響の可能性が出てきた。

③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、13地区(前年比-7地区)が上昇率拡大あるいは下落率縮小、4地区(前年比+3地区)が変化なし、10地区(前年比+4地区)が上昇率縮小あるいは下落率拡大となった。

・粕屋町には工業地の地点が1地点しかないものの、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く、マンション用地としての需要も見られている

ことから平均変動率は昨年の+22%から+25%に上昇率拡大。9年連続の上昇となり、4年連続の上昇率拡大。

- ・小郡市も工業地の地点は1地点しかないが、平均変動率は昨年の+2.9%から+20.0%に上昇率大幅拡大。県内で最も上昇率が拡大。小郡IC周辺で物流施設開発が加速。
- ・苅田町の平均変動率は昨年の+3.2%から+12.8%に上昇率大幅拡大。9年連続の上昇となった。北九州市門司エリアと比較した割安感が目立ってきた。
- ・九州最大級の物流施設として令和5年7月に竣工した「メープルツリー筑紫野ロジスティクスセンター」はリーシングが難航していたが、賃料を少し下げたことでテナントが決まってきており、過剰供給が懸念されるものの、福岡圏の物流需要の底型さを示した。

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	3.8 (3.3)	429 (404)	71 (71)	122 (135)	622 (610)
福岡市	9.5 (8.2)	110 (106)	0 (0)	0 (0)	110 (106)
北九州市	1.7 (1.3)	68 (60)	14 (12)	8 (13)	90 (85)
久留米市	2.3 (2.1)	22 (22)	7 (10)	5 (2)	34 (34)
大牟田市	0.1 (0.0)	6 (3)	6 (8)	4 (5)	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	6.7 (5.3)	181 (175)	24 (21)	26 (33)	231 (229)
福岡市	13.2 (11.2)	58 (57)	0 (0)	0 (0)	58 (57)
北九州市	5.0 (3.5)	45 (43)	1 (2)	1 (1)	47 (46)
久留米市	3.7 (2.5)	8 (8)	2 (3)	1 (0)	11 (11)
大牟田市	0.4 (0.0)	2 (2)	6 (2)	0 (4)	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	11.6 (9.6)	48 (48)	2 (1)	0 (0)	50 (49)
福岡市	16.8 (15.2)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
北九州市	6.7 (3.1)	9 (9)	0 (0)	0 (0)	9 (9)
久留米市	15.6 (6.6)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
大牟田市	7.1 (3.2)	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	基準地番号	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16	590,000円/㎡	+11.5% -	市内のマンション販売依然好調で、マンション用地の需給逼迫が続いている。
	商業地 福岡中央5-15	福岡市中央区 天神1丁目98番外	9,100,000円/㎡	+3.4% (+3.5%)	坪3万を目指す再開発ビルのリーシング振るわないが、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つこうとなって、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-3	福岡市博多区 麦野6丁目10番1	300,000円/㎡	+19.0% (+15.1%)	市内のマンション販売依然好調で、マンション用地の需給逼迫が続いている。物件価格を抑えられるまだ割安感を残すエリアのマンション用地の地価上昇は顕著。
	商業地 福岡博多5-6	福岡市博多区中洲 4丁目33番1外	2,450,000円/㎡	+20.7% (+5.2%)	低迷していた飲食店ビルやビジネスホテルの需要が急回復しており、飲食店ビルやビジネスホテル用地の高値取得がみられるようになっている。
下落率1位	住宅地 久留米-20	久留米市田主丸町 徳字久保2112番	8,200円/㎡	▲4.7% (0.0%)	令和5年7月豪雨により多くの被害が出た竹野地区に近く、需要の更なる減退が認められた。
	商業地 飯塚5-2	飯塚市長尾字岩野 1247番2	14,800円/㎡	▲4.5% (▲4.3%)	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	基準地番号	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	同上	590,000円/㎡	+11.5% -	同上
	商業地 福岡中央5-15	同上	9,100,000円/㎡	+3.4% (+3.5%)	同上
又は 上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 福岡博多-3	同上	300,000円/㎡	+19.0% (+15.1%)	同上
	商業地 福岡博多5-6	同上	2,450,000円/㎡	+20.7% (+5.2%)	同上

(3) 県庁所在地以外の政令市について

区分	基準地番号	所在地	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/㎡	+7.1% (+4.7%)	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	1,080,000円/㎡	+10.2% (+7.1%)	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」で第二段のオフィス開発も決定し、オフィス等の開発機運の高まりが続く。
又は 上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 北九州小倉北-16	北九州市小倉北区 江南町1018番7外	99,000円/㎡	+7.6% -	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けの土地需要が増加している。
	商業地 北九州小倉北5-6	北九州市小倉北区 紺屋町177番1	280,000円/㎡	+14.8% (+9.9%)	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けの土地需要が増加している。

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

最近の地価動向

門司区

【住宅地】平均変動率 [R6]0.3% [R5]0.2%

- JR門司港駅を中心とする、門司港地区の丸山、清見、黒川は横這い乃至微減となっています。門司港地区の高齢化は市内でトップクラスであり、市内でも特に衰退傾向が高いエリアとなっています。
- JR門司駅を中心とする、大里地区の寺内、泉ヶ丘、光町、馬寄、不老町は、横這い乃至微増となっています。大里地区も高齢化が進み、かつてのような高い需要が見られなくなってきており、売れない物件はいつまでも売れない状況となっています。
- 門司区は、かつては門司港を中として発展してましたが、門司港地区の衰退以降、その中心は大里地区に移りました。昭和40年代以降の土地区画整理事業により広域的に整備された大里地区は、車社会に適応しているため、市内でも高いに人気を誇ってきましたが、新規の宅地供給ができないことから、その人気は八幡西区や小倉南区に移りつつあります。

【商業地】平均変動率 [R6]1.2% [R5]0.5%

- 門司港レトロ地区は、年間約200万人の観光客が訪れる商業観光地として発展し、現在では全国的な知名度となっています。門司港レトロ地区に存する飲食店では行列も見られ活況を呈していますが、広域的に見ると、対岸の下関唐戸エリアと関門海峡を挟んで形成された商業地となっており、やや下関エリアの方が商業施設が充実しており、観光客も多いように見受けられます。
- 大里地区はJR門司駅前の柳町が商業中心ですが、門司駅は1日の利用者が約1万人（JR九州管内 第30位）と多くの利用者が集まる認知度の高い地域であることから、商業地としての需要は高く、地価は上昇傾向となっています。
- 門司港地区やその他のエリアに関しては、背後住宅地の隆盛状況を反映した地価動向となっています。

若松区

【住宅地】平均変動率 [R6]0.7% [R5]0.4%

- 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あり、地価が堅調に推移していますが、山際の傾斜地域は需要が少なく、地価下落が続いています。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、周囲に便利施設も増え、需要が比較的多く、地価は堅調に推移しています。

【商業地】平均変動率 [R6]1.4% [R5]1.2%

- 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。旧来の商業地域は、住宅地域への移向が見られ、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、貸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 [R6]2.4% [R5]1.5%

- 戸畑区の住宅地は地勢から平坦部と傾斜地に大きく分けられ、平坦部では大規模な開発は見られませんが、区画整然とした住環境の良好な地域では有力な大手ハウスメーカー等が小規模な住宅地の分譲を行っています。そのなかでも、天籟寺地区、浅生地区、沢見地区等の住環境の良い住宅地や有名私立学校近くの一枝地区などでは供給が限定され、また、需要も旺盛であり、高値での取引も散見され、地価上昇の一因となっています。その一方、丸町、高峰、大谷等の高台の傾斜地の住宅地では、需要が乏しく、依然として下落傾向が続いており、区内では二極化や個別化が鮮明となっています。

【商業地】平均変動率 [R6]4.7% [R5]3.0%

- 商業地については、区内で大規模店舗の新設等はなく、商業地としての需要は少ない状況にありますが、マンションが立地可能な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用地需要は堅調で商業地の地価上昇を牽引しています。一方、JR戸畑駅前のアーケード商店街については空き店舗も多く、需要は低迷していますが、立地条件等が優れているところに位置していることからマンション適地としてのポテンシャルは高く、今後の土地利用の動向が注視されます。

小倉北区

【住宅地】平均変動率 [R6]2.0% [R5]1.9%

- 北九州市全般では人口減少や高齢化が続いているものの、小倉北区においてはほぼ横ばいの人口で、高齢化率も現状を維持しており、都心回帰の流入がみられています。
- 小倉北区の住宅地では、駅から徒歩圏の地域で平坦地の人気が高く、特にモノレールの「香春口三萩野」駅、JR日豊本線の「南小倉」駅周辺などに存する住宅地の需要が高い状況です。
- マンション分譲については、好調に推移しており、今後もマンション適地が売りに出されれば高値取引の可能性がります。

【商業地】平均変動率 [R6]8.4% [R5]5.7%

- この1年の店舗の主な出退は下記のとおりです。なお、商業施設「セントシティ」においては、中核店舗が出揃ったことで集客力が増し、JR小倉駅前の賑わいが戻りつつあります。
- T企業ビル「BIZIA小倉」がR6.6開業予定。募集新規賃料20,000円／坪（敷金12か月）で周辺相場よりもかなり高い募集賃料となっており、今後の入居状況が注目されます。
- ガーデンシティ小倉業務用テナントについて、1Fローソン跡地は、現時点も後継テナント募集中で空室期間が長引いております。2Fの旧三菱UFJ信託銀行退去後に、2024年4月から三井住友信託銀行北九州市支店が移転しました。
- リバーウオーク北九州が2003年の開業以来、大規模リニューアルを計画しています。

小倉南区

【住宅地】平均変動率 [R6]1.1% [R5]0.9%

- 住宅地の平均変動率は、緩やかな上昇傾向が続いています。
- モノレール沿線など利便性が良好な地域や新興住宅団地では堅調な需要が認められます。一方、外縁部など利便性に劣る地域、街路条件や地勢が劣る地域などの需要は少なく、二極化が進んでいます。

【商業地】平均変動率 [R6]1.3% [R5]1.0%

- 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。
- 大規模商業施設周辺や店舗が連たんする主要幹線沿いの商業地のほか、郊外部のスーパーやドラッグストアなど生活必需品を扱う店舗についても底堅い需要が見られます。

八幡東区

【住宅地】平均変動率 [R6]1.7% [R5]0.6%

- 八幡東区の住宅地の地価動向は、地勢や街路条件等の地域性による2極化・個別化傾向が明確化しています。平坦部の生活利便性良好な優良住宅地については、相場を超えた高値の取引も見られ、地価は堅調に推移しています。中品等の住宅地の需要も市況から推して概ね安定しているものと判断されます。他方で、山麓部等の街路条件に劣る傾斜地勢の地域での取引は低調で安値の取引が多く見られ、依然として地価の下落に歯止めがかかっていないようです。こうした中、当区の住宅地の平均変動率については、全体としては昨年と比較して上昇幅が拡大しました。

【商業地】平均変動率 [R6]5.4% [R5]4.2%

- 当区の商業地の地価動向については、商況や土地利用度等の優劣による多様化傾向が進展しています。近年、東田地区に広域的な商圏を有する大型商業施設（SC及びアウトレットモール）が開業し、周辺地域への波及効果が期待されています。また、中心市街地や幹線道路沿線などの土地利用度が高い地区では、マンション適地などで高値の取引も見られ、市況は概ね好調であると判断されます。一方、旧来からの近隣商業地域等の取引は低調であり、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気味に推移しているようです。こうした中、商業地の平均変動率は、昨年に比し上昇幅が拡大しました。

八幡西区

【住宅地】平均変動率 [R6]3.2% [R5]2.5%

- 八幡西区における住宅地の地価動向は、交通利便性・住環境・地勢・学区等の地域差がみられます。特に、黒崎・折尾駅勢圏の平坦部に位置し、住環境・利便性が良好な住宅地は戸建・マンション用地ともに需要が堅調で、高値取引が散見されます。筑豊電鉄沿線や郊外部に位置する中品等の住宅地需要も堅調で、地価は安定的に推移しています。一方、地勢・街路条件が劣る山麓部や郊外の市街化調整区域内の取引は依然として低調です。

【商業地】平均変動率 [R6]6.4% [R5]4.8%

- 八幡西区における商業地の地価動向は、立地性の優劣による個別化が進み、JR黒崎駅周辺の商業地域では値頃感・利便性がマンション用地需要を喚起し、強めの地価上昇を示しています（折尾、陣原、穴生駅周辺も概ね同様の傾向にあります）。特に、黒崎地区の一部（約21ha）は本年3月に指定容積率の緩和（400%～600%→800%）が都市計画決定され、今後の地価への影響が指摘されます。黒崎地区では既存の店舗ビルも収益性に基づく値頃感から相応の需要がみられます。また幹線沿道ではロードサイド型店舗用地の需要も堅調です。一方、郊外部の旧来型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き、弱含みで推移しています。

最近の地価動向

東区

【住宅地】平均変動率 [R6]9.1% [R5]6.8%

- 区内の全ての地点において、地価は上昇しており、その上昇率は、ほとんどの地点で令和5年度の地価調査に比べて拡大しました。
- 特に、駅徒歩圏内の住宅地については、概ね8%以上の上昇率を示しており、これまでより、売買の取引水準が一段上がった様相を見せています。
- 西戸崎エリアでは、郊外部ながらやや割安感が残っているため、10%を超える上昇率で推移しています。
- また、区内各所でマンションの新規開発は続いていることから、マンション用地についても10%台の上昇地点が複数見られました。ただし、建設コストの高騰も同時に進んだことから、一部には上値を探る動きも見られだした模様です。
- 一方で、箱崎地区では、九大跡地開発の計画概要が発表されたことで、より一層の期待感の高まりが見られ、不動産取引もやや活発化しています。

【参考】

九大箱崎キャンパス跡地再開発は、公募の結果、開発の優先交渉権者は住友商事を代表とする企業グループ(JR九州、西鉄、西部ガス等)に決定(R7年度以降に土地引き渡し予定)。公表されたプランによれば、次世代通信基盤「IOWN」を活用したスマートシティを目指し、各種商業施設、約2000戸の分譲住宅、学生寮、インターナショナルスクールの立地などが計画されています。

【商業地】平均変動率 [R6]12.5% [R5]10.5%

- 区内の全ての地点において、地価は上昇しており、その上昇率は、ほとんどの地点で令和5年度の地価調査に比べて拡大しました。
- 箱崎地区では、九大跡地開発への期待感の高まりから、これまでに増して高い地価上昇となりました。九大跡地の周辺のみならず、同地区の旧来からの商業地でも不動産取引が活発化しており、店舗よりも中小規模のワンルーム～2LDKの共同住宅が増加しているようです。
- 香椎・千早地区では、商業店舗の進出、活発なマンション開発を受けて、引き続き商業地需要は高く、地価上昇を継続しています。直近では、R6年6月にイオンモール香椎浜隣接の都市高速工事ヤード跡地に、14専門店の複合施設「香椎いなテラス」が開業しました。
- このほか、幹線沿いの路線商業地域でも、土地需要は堅調で、マンション立地としての適性もあるエリアでは、需要の競合も生じ、地価は上昇を続けています。

博多区

【住宅地】平均変動率 [R6]13.4% [R5]13.2%

- 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正式発表しましたが、建築費高騰を受けて移転時期を3年延期することを発表しました。
- 令和5年4月、青木2丁目・空港5丁目を施工区域(約16.3ha)とする、博多の森土地区画整理組合の設立が認可されました。戸建住宅を中心に丘陵地や池等の自然を活かした良好な住環境を整備し、施工期間は令和9年12月までの予定です。
- 令和5年5月「博多駅空中都市プロジェクト」が着工し、令和10年末完成予定です。
- 令和6年9月末に福岡空港第2滑走路の土木工事が完了予定です。令和7年3月の供用開始にあわせて、国際線ターミナル北側を現在の約2倍に増築し、免税店エリアや到着ロビーを拡充、増床するだけでなく、コンコースの延伸による搭乗橋の倍増と、バスやタクシーなどの二次交通への乗り継ぎの円滑化、国際線と国内線ターミナル間の連絡バス専用道路の整備も図るとのことです。
- Park-PFIを活用した整備・管理運営事業者として、明治公園(博多駅前3丁目)は東京建物等のグループが、清流公園(中洲1丁目)は福岡地所等のグループが、東平尾公園(東平尾公園2丁目)は大和リース等のグループが選定されました。いずれも令和7年春に供用開始予定です。
- 令和6年以降には下記のマンションが分譲予定です。
オーヴィジョン博多レジデンス(那珂6丁目)27戸／アーバンバレス博多グロウサイド(銀天町3丁目)104戸／MJR博多ザレジデンス(美野島1丁目)262戸／サンパーク博多那珂グラッセ(那珂5丁目)55戸／ボレスター博多ミッドシティ(那珂6丁目)52戸／仮称:DEUX・RESIA博多AVENUE(美野島2丁目)52戸／ファーネスト博多ルシエEAST・WEST(東那珂1丁目)56戸・59戸 等。相対的にららぼーと周辺の開発が目立ちます。

【商業地】平均変動率 [R6]15.0% [R5]13.2%

- 西鉄天神大牟田線の雑餉隈駅～春日原駅間で14年ぶりの新駅となる「桜並木」駅が令和6年3月16日に開業しました。
- 引き続きオフィス用地、賃貸マンション用地の需要は高く、世界的な金融緩和の引き締めにもかかわらず、足元の円安進行もあって、好立地の大型物件については、国内外のファンドや事業会社を中心に投資意欲は旺盛な状況です。
- 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。

- 経済活動の再開によりインバウンドの回復傾向が顕著であり、業績がコロナ禍前を上回るホテルも散見され、今後も国内需要、インバウンドの回復が見込まれることから、リートによるホテルの取引も複数確認されました。
- 不動産投資ファンド等を中心に、立地の良い物件には取得意欲は旺盛で、JR博多駅周辺の宿泊特化型ホテルの期待利回りは、令和5年4月5.1%、令和5年10月5.0%、令和6年4月4.9%と低下傾向で推移しています。(日本不動産研究所／不動産投資家調査より)
- 博多駅前地区のオフィスの空室率は令和6年4月時点で4.1%と昨年同時期の6.2%と比較して、空室率の低下が見受けられ、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。平成24年に10%以上あった空室率は、令和6年4月時点で博多駅東・駅南地区が5.5%(前年4.9%)、祇園・呉服町地区が8.7%(前年8.0%)となっており、エリアによりばらつきがありますが、相対的に空室率は上昇傾向にあります。(三鬼商事株式会社より)
- 「博多区新庁舎等整備基本計画」の「コネクスクエア博多」が令和6年3月に竣工、「(仮称)博多駅前三丁目プロジェクト」が令和7年6月に竣工を予定しており、容積率特例制度等のある『博多コネクティブ』プロジェクトが進行しています。
- コネクスクエア博多(博多駅東1)のリーシングは好調であり、博多駅前パークサイドビル(博多駅前4)もほぼ満室となった模様であり、賃料は坪2.0万円は超えている状況です。

中央区

【住宅地】平均変動率 [R6]10.9% [R5]10.0%

- 前年上昇率より今回上昇率が拡大した地点が4地点、縮小した地点が3地点、同一上昇率が2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 6地点(50万円／㎡以上としました)…平均変動率+10.8%
中央区の新築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、いまのところ土地価格や建築費のコストアップを分譲価格に転嫁できている模様です。地下鉄空港線、七隈線沿いの既存の分譲マンション適地の上昇率が高いようです(御所ヶ谷、地行、唐人町、梅光園)。
なお、2023年1～12月に新規供給された515戸のうち、1LDK(投資向け)が190戸を占め、1LDKの分譲単価が高く、中央区全体の平均分譲単価を押し上げています。
- *中価格帯 2地点(30～50万円／㎡としました)…平均変動率+10.4%
中央区の利便性の良い住宅地域では、マンション用地のみならず個人が需要者となる小規模地の需要も依然として強いようです(桜坂、平尾)。
- *低価格帯 2地点(30万円／㎡未満としました)…平均変動率+11.5%
割安感のあった駅接近やや劣る戸建住宅地域の地価が一段と上昇しています(輝国)。ただし、一部のエリアでは販売価格が4000万円後半になると在庫が十分に消化できていないようです(小笹・笹丘)。
巣ごもり需要で戸建住宅が高く売れましたが、コロナ禍が明けて需要は一段落しました。高く売れる見込みで仕入れた土地代と高騰中の建築費をオンして売値を設定してもなかなか売れず、利益率を下げた販売し、在庫の圧縮を図っている大手デベロッパーもいるようです。

【商業地】平均変動率 [R6]12.7% [R5]10.9%

- 前年上昇率より今回上昇率が拡大した地点が12地点、縮小した地点が2地点、同一上昇率が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+6.5%
ここ1年程度は市内中心部で新築や築浅のオフィスビルの取引が増加していますが、一等地におけるJ-REITの取得利回りは低下しておらず、地価は上限に近づきつつあります(天神1.2)。しかし、超一等地の外延エリアでは私募ファンド等が低利回りで取得するケースが散見され、地価を押し上げています。また、ミーナ天神のリニューアルオープン以後、北天神は顧客流動性が高まっています(天神4)。
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㎡増えると思われる見込みで、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+15.2%
都心部の幹線沿いの商業地域は希少性が高く、入札で売却されることも多く、高値取引になりやすい状況が続いています。(渡辺通、舞鶴、赤坂、薬院)。
また、地価水準が100万円／㎡前後の準都心部でも都心部と同様の地価上昇が続いています(六本松、高砂)。
- *低価格帯 1地点(50万円／㎡未満としました)…平均変動率+18.2%
湾岸部の工業的色彩のある地域では、臨港地区の用途規制を受けつつも自社ビルや自動車整備工場等の土地需要があり、都心部と比較した場合の割安感もあって、地価上昇がみられます(那の津)。

最近の地価動向

南区

【住宅地】平均変動率 [R6]9.3% [R5]7.7%

- 全19地点のうち17地点が上昇幅が拡大しています。このうち、上昇幅が1.0%以上拡大した地点が8地点、0.1～1.0%拡大した地点が9地点、前年と同じ上昇幅の地点が2地点です。平均変動率は、前年に比べ上昇幅が拡大しています。

①利便性の高い住宅地域（福岡南（県）-2,-7,-9,-10）

地価水準50～75万円／坪のエリアです。概ね昨年度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。

②優良住宅地又はマンション適地（福岡南（県）-1,-4,-12,-18）

地価水準90～170万円／坪のエリアです。高い上昇率を示している地域が多いですが、特にマンション需要の旺盛な平和・高宮・塩原地区では10%台の上昇率となっています。

③外環状道路以南の郊外住宅地（福岡南（県）-3,-11,-13,-15）

地価水準30～35万円／坪のエリアです。外環状道路以北の供給不足や地価高騰の影響により、地価の割安感のある当該エリアの需要は強含みで推移しています。当エリアのうち3地点で変動率が10%台と高い上昇率を示しています。

④外環状道路以北の郊外住宅地（福岡南（県）-5,-8,-16,-17,-19）

地価水準40～50万円／坪のエリアで、各地点概ね6～9%程度の上昇率で推移しています。安定した需要を背景に、前年並の地価上昇率となっています。

【商業地】平均変動率 [R6]9.4% [R5]8.0%

- 全地点（6地点）いずれも概ね前年と同水準の上昇率にて上昇しています。

①西鉄駅周辺の商業地（福岡南（県）5-1,5-4,5-5,5-6）

マンション適地の新規供給量は依然として少ない状況です。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ることから需給は逼迫しており、地価は上昇基調で推移しています。

②郊外商業地域（福岡南（県）5-2,5-3）

背後住宅地の地価上昇の影響も受け、前年と概ね同程度の地価上昇率で推移しています。

西区

【住宅地】平均変動率 [R6]8.4% [R5]7.2%

- 西区の北部地域は、地下鉄・JR筑肥線で都心「天神」「博多駅」と乗換無しで連絡していることから、沿線の各駅周辺の住宅地は人気が高いです。とりわけ「姪浜」駅周辺は人気が高く、地価水準も高いですが、開発余地が少なく、売り物件があまり出ないことから、郊外部へ住宅需要が波及し、郊外部でも地価の上昇幅が拡大しています。

【商業地】平均変動率 [R6]13.5% [R5]9.5%

- 姪浜駅前地区で一棟の賃貸マンションが高額で取引される等、賃貸マンション等の投資物件に対する需要は堅調に推移しています。そのため、店舗用地のみならず、賃貸マンション用地としての土地活用が見込める商業地においては、地価の上昇幅が大きく拡大しています。また九大学研都市周辺の区画整理事業地における幹線沿いには新規店舗等の進出も見受けられ地価の上昇幅が大きく拡大しています。

城南区

【住宅地】平均変動率 [R6]9.5% [R5]7.0%

- 区全体としての住宅需要は変わらず堅調であり、地価は上昇傾向を持続しています。住宅地13地点は、引き続き全ての地点で上昇しています。上昇幅もほとんどの地点で前年を上回っており、13地点のうち、5地点では上昇率が10%を超えています。特に分譲マンションの販売価格の上昇に伴い、マンション用地の上昇幅が大きくなっています。戸建住宅の需要も旺盛であり、以前より人気の高かった地域から、その周辺の地域まで需要が広がってきており、地価の上昇が続いています。

【商業地】平均変動率 [R6]13.7% [R5]10.6%

- 商業地は4地点ですが、全ての地点で上昇しており、上昇幅も大幅に拡大しており、全ての地点の上昇率が10%を超えています。区内の商業地域は、幹線道路沿いの商住混在地域が多いのですが、画地規模が大きいところでは、分譲マンションの適地としての性格もあり、住宅地と同様、分譲マンションの販売価格の上昇により、地価の上昇傾向が続いています。

早良区

【住宅地】平均変動率 [R6]8.9% [R5]9.1%

- 住宅地20地点の全てで地価は上昇しており、うち13地点は前年より地価上昇率が拡大しました。

- 地下鉄空港線沿線では、戸建住宅地が価格高騰により販売までに時間を要するケースも増えており、地価上昇率が縮小するエリアが散見されました。一方で、分譲マンション素地については、供給が極めて限定的であることから地価上昇率が10%を超える高い水準で推移しています。
- 地下鉄七隈線沿線は延伸による交通利便性の向上もあり、地価は上昇傾向で推移しています。駅から徒歩圏外の早良、東入部においても割安感から戸建住宅地取引が増加しており、地価上昇率も一部のエリアでは10%を超えるなど前年より大きく拡大しています。

【商業地】平均変動率 [R6]14.1% [R5]12.6%

- 商業地6地点の全てで地価は上昇率12%～15%となっており、うち5地点は前年より地価上昇率が拡大しました。
- 郊外も含め商業地域の不動産需要は堅調に推移しています。また、地下鉄空港線各駅の徒歩圏内の生活利便性が良好な地区（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、土地の需要が超過状態となっており、地価の上昇局面が続いています。

大牟田市

【住宅地】平均変動率 [R6]0.1% [R5]0.0%

- 住宅地の地価は、全16地点のうち、上昇地点が6地点、横這い地点が6地点、下落地点が4地点となり、その結果、平均変動率は+0.1%と、横這いから上昇へ転じました。利便性や快適性が良好な市中心部の住宅地では微増傾向が継続、周辺でも取引価格がほぼ底値に近づいてきたとの見方が広まりました。しかし、郊外部や街路条件等が劣るエリアでは依然として下落基調にあります。

【商業地】平均変動率 [R6]0.4% [R5]0.0%

- 商業地の地価は、全8地点のうち、上昇地点が2地点、横這い地点が6地点、下落地点が0地点となり、その結果、平均変動率は+0.4%と、横這いから上昇へ転じました。イオンモール大牟田及びゆめタウン大牟田等の大型商業施設、郊外の路線商業地に顧客が集中し、旧来からの商店街は衰退傾向が見られます。主要な商店街の空き店舗率は約40%と、前年とほぼ同じ数値を示しています。

久留米市

【住宅地】平均変動率 [R6]2.3% [R5]2.1%

- 旧久留米市の住宅地は、ローン減税、低金利を背景に全般的な地価上昇傾向で、最寄駅徒歩圏内の住宅地等立地条件において市場優位なエリアにおける需要は堅調です。但し、郊外における分譲地の売れ残りが目立つ様になってきております。
- 福岡都市圏と比べ割安な久留米市は、マンション用地需要が堅調であり西鉄久留米駅～JR久留米駅間のマンション適地において地価上昇幅が拡大しました。
- 旧郡部の住宅地は、分譲業者の開発動向等と関連し、三潴町ではやや上昇、北野町では横ばい～やや上昇、城島町では横ばい～下落、田主丸町はR5.7の豪雨災害の影響で下落の結果となりました。

【商業地】平均変動率 [R6]3.7% [R5]2.5%

- 商業地はコロナ禍の収束、低金利等を背景とし、全般的な地価上昇傾向です。
- 中心商業地ではマンション用地に対する需要との競合により、前年より地価の上昇幅が拡大しました。
- 駅前商店街は、新型コロナ禍の収束とともに客足が戻り空室率の改善が一時期認められたものの、物価上昇、人件費高騰及び人手不足により再び悪化に転じました。
- 文化街は、新型コロナ禍が収束したものの、客足は戻っておらず地価上昇幅は低位です。
- 旧郡部の商業地は、三潴町はやや上昇、北野町、城島町は横ばい、田主丸町はR5.7の豪雨災害の影響で下落の結果となりました。

直方市

【住宅地】平均変動率 [R6]1.3% [R5]1.2%

- 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、地価は引き続き上昇基調で推移しています。
- 一方、中南部の犬鳴川周辺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乃至微増基調です。このように地価の二極化は継続していますが概ね堅調な状況にあります。

【商業地】平均変動率 [R6]3.0% [R5]1.0%

- 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、繁華性に乏しい状況にあります。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、多様な用途利用が行われており、更地となっていた旧商業施設跡地の活用の動きもあります。

最近の地価動向

- 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、商業地の地価は引き続き上昇基調で推移中です。

飯塚市

【住宅地】平均変動率 [R6]2.4% [R5]1.5%

- 昨年開業した「ゆめタウン飯塚」近くのJR飯塚駅周辺（菰田、堀池、徳前地区）では土地取引が活発化しており、新築住宅では高値の取引もみられ、地価は大きな上昇率を示しています。
- 分譲マンションは3年ぶりに新築マンション4棟（令和6年2棟、令和7年2棟）が竣工予定となっており、そのうち「ゆめタウン飯塚」に近い菰田地区の分譲マンションは令和6年5月竣工前に既に完売しました。
- 市中心部に近い高価格帯の既成住宅地域（片島、栢の森地区）では上限値に達した感があり上昇率は収束しつつあります。
- 一方、市の端縁部に位置する農家集落等では需要が極めて弱く、稀に成約に至っても低廉であり、依然として下落基調が続いています。

【商業地】平均変動率 [R6]3.1% [R5]2.4%

- 市中心部のアーケード街やJR新飯塚駅前、空室対策に改善はなく、「ゆめタウン飯塚」の進出で中心商店街への影響が懸念されていますが、商工会議所のアーケード歩行者通行量調査によると、この1年では大きな変化はみられません。
- 市中心部の高度利用が可能な駅前商業地域ではマンション用地の需要が高まり、地価は上昇傾向にあります。
- 特に、「ゆめタウン飯塚」周辺の幹線沿いでは、高値の土地取引もみられ、地価上昇は拡大しました。
- 郊外の幹線沿いでも土地取引が活発で、またテナントの出店意欲も高いことから、地価の上昇率は拡大傾向にあります。
- 一方、市の端縁部にあたる近隣商業地域では底値が見えず下落傾向が続いています。

田川市

【住宅地】平均変動率 [R6]0.7% [R5]0.4%

- 田川市の住宅地については、伊田地区や後藤寺地区といった中心市街地付近や統廃合により昨年4月に開校した田川東・西中学校周辺などの生活利便性や住環境が整った地域では、地域の地価相場と比較して、相応の取引や一部高値の取引も見られ、地価は比較的堅調に推移しています。一方で、街路条件や地勢、利便性に劣る地域では、郊外部を中心に相場と乖離した安値の取引が散見され、総じて地価動向は軟調気味です。こうした中、当市の住宅地の平均変動率は、昨年と比較してやや上昇幅が拡大しました。

【商業地】平均変動率 [R6]0.0% [R5]0.0%

- 国道などの幹線道路沿線の商業地域では、新規の出店も見られ徐々に店舗等の集積が進んでいます。こうした地域は、取引は少ないものの、繁華性などから推して、地価は概ね安定しているであろうと判断されます。一方で、伊田地区、後藤寺地区の駅前アーケード商店街などの旧来の中心商業地域では空店舗が多く空洞化が進行し、一部では一般住宅やアパートの建設が見られ商業性は希薄になりつつあります。こうした中、当市の商業地の地価変動率は、全体としては横ばい傾向で推移しています。

柳川市

【住宅地】平均変動率 [R6]0.5% [R5]0.0%

- 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11地点の推移内訳としては、上昇地点4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+0.5%と昨年の±0.0%から上昇へと転じました。
- 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 [R6]▲0.5% [R5]▲0.5%

- 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えず、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。平均変動率は昨年と同様に▲0.5%となりました。

八女市

【住宅地】平均変動率 [R6]▲0.5% [R5]▲0.9%

- 住宅地の価格は、旧八女市中心部、西部及びその周辺地区における利便性の良い住宅地においては需要が回復し上昇傾向が見られます。他方、利便性の劣る旧八女郡の合併町村においては、人口減少や高齢化の進行が顕著で住宅地の需要が低迷しており、

依然として下落傾向が続いています。このように、同市の住宅地域の地価は二極化傾向が見られ、旧八女市における変動率の上昇幅より旧八女郡の合併町村における変動率の下落幅が大きかったため、全体として平均変動率はマイナスを示しています。

【商業地】平均変動率 [R6]0.1% [R5]▲0.1%

- 旧八女市中心部の商業地は、国道442号バイパス沿線（ゆめタウン周辺）に移行しており、当該沿線においては地価は上昇傾向です。また、本町地区や本村地区でも新庁舎の開庁や業務スーパー等の進出により、地価は上昇傾向となっています。他方、旧八女郡の合併町（黒木町、立花町、上陽町）の商業地域は、人口減少や高齢化の進行に伴う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。このように、同市の商業地域の地価は二極化傾向が見られ、旧八女市における変動率の上昇幅より旧八女郡の合併町村における変動率の下落幅が小さかったため、全体として平均変動率はプラスを示しています。

筑後市

【住宅地】平均変動率 [R6]3.5% [R5]3.4%

- 住宅地は、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。中心部の上昇幅が縮小したのに対し、郊外部の上昇幅が拡大しました。
- 筑後市内の分譲地の需要は引き続き堅調で、これまでは山ノ井・長浜地区等の中心部における分譲地価格の上昇が顕著でしたが、その傾向が郊外部まで波及しています。

【商業地】平均変動率 [R6]4.3% [R5]3.8%

- 商業地は、全2地点で上昇しており、平均変動率は昨年より上昇幅が拡大しました。
- 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。
- 令和6年3月には国道209号線沿いに「サンドラッグ筑後熊野店」が、同年4月には国道442号線沿いに「ビザハット筑後前津店」が新規開店しました。

大川市

【住宅地】平均変動率 [R6]0.4% [R5]0.1%

- 市中心部の住宅地域は需要が強い状況、郊外部ではやや弱いため、地価の二極化傾向が継続しています。
- ミニ開発も散見されます。
- 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 [R6]0.0% [R5]▲0.4%

- いちょう通り、やまざくら通り沿いはゆめタウン大川店を核とした周辺店舗、さらに中央公園リニューアル等により、安定した集客が見られるなど、空き店舗にも出店が見られます。
- 国道208号沿線の2地点は横ばい傾向です。

行橋市

【住宅地】平均変動率 [R6]0.2% [R5]0.2%

- 住宅地については新規分譲地の価格水準の影響等を受けて、価格は昨年と同程度の上昇傾向です。但し、郊外の2地点（-3、-8）については下落で推移しています。

【商業地】平均変動率 [R6]2.4% [R5]1.7%

- 商業地については中心部の賑わいが回復し、駅東口の行橋停車場線の拡幅事業に伴いマンション建設が活発化しており、昨年より上昇率が拡大しています。

豊前市

【住宅地】平均変動率 [R6]▲0.9% [R5]▲1.1%

- 豊前市の住宅地の基準地は5地点で、3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。なお、昨年、基準地が1地点新設された関係から、平均変動率による下落率は昨年に比べ、小さくなっています。
- 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、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、人口減少の影響を受け、住宅地需要は減退しており、総じて住宅需給は弱含みで推移しています。

最近の地価動向

【商業地】平均変動率 [R6]▲1.7% [R5]▲1.7%

- 豊前市の商業地の基準地は1地点で、昨年と同じ下落率となっています。
- 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 [R6]0.2% [R5]0.0%

- 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、地価は横ばいから若干強含みで推移中です。
- 高齢化社会に起因する空家が増えつつあり、街路条件等が劣る地域、自然災害が懸念される傾斜地域、不整形や高低差等の画地条件が劣る不動産は需要減退傾向にあり、地価は依然弱含みで推移中です。
- 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です。需要者は中間市及び北九州市等を通勤圏とするエンドユーザーが中心です。
- 市全体としての住宅地地価は横ばいから若干強含みで推移中です。

【商業地】平均変動率 [R6]0.4% [R5]0.0%

- 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)」が令和4年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、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、昨年の同ウイルス5類移行後は出店意欲が回復基調で、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。
- 市全体としての商業地地価は横ばいから若干強含みで推移中です。

小郡市

【住宅地】平均変動率 [R6]6.7% [R5]10.1%

- 筑紫野市の地価が相当上昇したことから、割安感の残る小郡市への波及が見られます。
- 既存の住宅地域においても駅接近性が良好な地域ではミニ開発が活発に行われています。
- ただし、足元では新築建売住宅の売行きが鈍化しており、値下げをするケースも散見されます。
- 最近では水害が頻発していることから、浸水リスクを気にする需要者が増加しています。
- 以上のことから、住宅地の地価は引き続き上昇しましたが、上昇幅は前年に比べ縮小する結果となりました。

【商業地】平均変動率 [R6]11.2% [R5]10.6%

- 「イオン小郡ショッピングセンター」が開業して以降、商業地の中心が七夕通り沿いに移っており、近年の新規出店は当該道路沿いか、国道500号沿いが中心となっています。
- 従前の中心市街地である西鉄小郡駅周辺の商業地域については、西鉄福岡(天神)駅、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が旺盛です。
- 令和6年11月には「筑後小郡」IC周辺に「コストコ小郡倉庫店」が開業予定であるなど、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。

筑紫野市

【住宅地】平均変動率 [R6]8.0% [R5]7.5%

- 住宅需要は堅調で、地価は引き続き上昇傾向にあり、立地の良い分譲マンションの売れ行きも良好です。
- 小規模宅地の開発分譲が増加しており、価格には開発利益を含み分譲単価は高い傾向にあります。
- 二日市北エリアで、引き続き高値の取引が見られ、朝倉街道駅、桜台駅、筑紫駅から徒歩圏内でも高値取引が散見されます。

【商業地】平均変動率 [R6]14.4% [R5]11.0%

- 商業地は平成27年頃から上昇傾向に転じ、その後も上昇傾向で推移しており、近時はマンション用地需要による押し上げが強まっています。
- 駅や諸施設との接近性に恵まれたマンション適地の用地需要が強含みで、西鉄二日市駅や市役所等にも近接する朝倉街道駅の周辺では高値取引も見られます。

春日市

【住宅地】平均変動率 [R6]5.6% [R5]6.5%

- 駅近くで利便性の高い市内中心部エリアでは、マンションデベロッパー等の高い素地購入取引も散見されます。
- 個人エンドが土地を購入出来ない程度に土地値が上昇しつつあり、県内外のデベロッパーがプライスリーダーとなっています。
- 狭小宅地の取引も散見される等、土地は小規模化しており、単価は高いが総額感はペースダウンしている印象です。また、分譲住宅では土地への配分が過大であり、建物価格が相対的に低くなっている事例も見られます。

【商業地】平均変動率 [R6]8.3% [R5]7.7%

- 市内の商業施設は郊外に分散しており、幹線道路沿いに路線商業地域が形成される中、昨今の物価高による消費者マインドの変化から、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ます。
- 駅前商業地においては、西鉄春日原駅周辺事業により市街地が整備されることによる繁華性の向上が期待され、賑わいをみせています。
- 駅徒歩圏のエリアは、高い利便性から商業地に限らず、マンション需要も競合することから取引価格は堅調に推移しています。

大野城市

【住宅地】平均変動率 [R6]8.4% [R5]8.9%

- 市域全体の不動産需要は高く、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います。転売目的の取引も多く、素地の仕入れ価格の上昇も顕著にみられます。また、マンション素地については、希少性とマンション価格の上昇などから、取引価格の高騰が続いています。特に、利便性の高い市内中心部の地価は強含みで推移しています。

【商業地】平均変動率 [R6]14.3% [R5]12.2%

- 地価は上昇傾向を維持し、地価上昇率もやや拡大傾向にあります。大規模店舗等の目立った進出は見られませんが、背後人口の増加、西鉄駅周辺の高架化やこれに伴う都市整備への期待等を背景に、店舗地の底堅い需要は持続しています。郊外の路線商業地では、顕在化された取引が見られませんが、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 [R6]4.2% [R5]2.2%

- 利便性や住環境が良好な大型住宅団地では、住宅地需要は旺盛で地価の上昇率は拡大傾向で推移しております。また、開発時期が古い住宅団地については建替えや相続等を契機とした売却も多くみられ、建物の更新が進みつつあります。
- 利便性の劣る地域では全体的に需要は低調で地価は小幅な下落基調にありますが、住環境が比較的良好で割安感のある地域については一定の需要も認められ、地価が上昇しております。

【商業地】平均変動率 [R6]4.9% [R5]4.1%

- 国道3号沿線を中心に県道沿いや駅周辺の店舗需要は底堅く、また背後の住宅地の地価上昇の影響を受け、商業地の地価も上昇傾向で推移しております。
- 一方、旧玄海町エリアの神湊地区や鐘崎地区等では商業地需要はほとんどなく、地価は依然として下落傾向で推移しております。

太宰府市

【住宅地】平均変動率 [R6]6.8% [R5]6.9%

- 住宅地の地価は、昨年と同程度の上昇率で推移しています。市郊外の一部地域を除き市内全域で住宅地の取引価格水準は上昇傾向が続いています。
- 市内でも特に、西鉄天神大牟田線やJR鹿児島本線の最寄駅に近い朱雀、通古賀地区や坂本、国分地区で近年取引が増え、価格水準の上昇が目立っています。

【商業地】平均変動率 [R6]10.4% [R5]7.8%

- 商業地の地価は、全体的に事業用地の需要が堅調なほか、背後住宅地の需要の広がりもみられることから、地価の上昇傾向が続いており、上昇幅も昨年より拡大しています。
- 特に近年周辺でマンション建設や新規住宅団地開発が目立つ西鉄都府楼前駅周辺でその傾向が強く見られます。
- 太宰府天満宮周辺地区では、インバウンドの大幅増加等により国内外からの観光客の回復傾向が顕著で、コロナ前の水準に近づいています。店舗用地需要も堅調に推移しており、地価は上昇傾向が強まっています。

最近の地価動向

古賀市

【住宅地】平均変動率 [R6]11.7% [R5]11.2%

- 福岡市中心部の地価上昇の影響を受け、周辺部に位置する当市でも、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、全ての地点において、地価上昇幅が10ポイント超の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・分譲等の動きもあり、米多比地区では10ポイント近い上昇が見られ、居住域の拡大も散見されています。

【商業地】平均変動率 [R6]17.1% [R5]8.7%

- 背後に存する住宅地の価格水準の上昇を受け、国道等の幹線道路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ると思料されます。また、一部の地域では、取引が顕在化し、高価格帯での取引も見られ、今回の商業地の評価地点の存する天神地区、舞の里地区では、20ポイント近い上昇が見られました。幹線道路沿いから外れた、旧来からの近隣商業地に対する需要は、マンション適地等を除き力強さはみ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 [R6]9.6% [R5]8.7%

- 全10地点中9地点で上昇しており、上昇率は前年並かやや拡大傾向にあります。
- 市内中心部の市場供給量は少なく需給は逼迫しており、高値での取引が散見されます。また、福岡駅周辺で物件を探す人が、ものがないもしくは高額ということで、需要は周辺部・外縁部に拡大しています。
- 宮地浜、津屋崎地区等の郊外においては、ミニ開発による供給が増加しており、分譲価格も従来より高水準となっています。
- 市街化調整区域に所在する福津ー10(在自)の地価は弱含みで推移していましたが、周辺地域の地価上昇等の影響も受け、地価下落に歯止めがかかっています。

【商業地】平均変動率 [R6]10.7% [R5]8.3%

- 全2地点いずれも上昇しており、上昇率はいずれも拡大しています。
- 大規模店舗等の目立った進出は見受けられませんが、背後人口の増加を背景に店舗地需要は底堅く、商業地の地価上昇傾向は持続しています。
- 駅接近性等に優れた商業地においては、共同住宅地としての土地利用も増加しています。

うきは市

【住宅地】平均変動率 [R6]1.1% [R5]1.1%

- 相対的に平地が少なく土地供給が限定されている中で、うきは市内に戸建住宅を建てたいという需要も根強く、利便性の高い地域中心部の需要は堅調です。
- 郊外の農家集落については、下落が継続していますが、下落幅は1ポイントと減少しており、その他もおおむね横ばいで底を打った感があります。

【商業地】平均変動率 [R6]1.6% [R5]▲0.1%

- 令和5年8月に、道の駅うきは併設の宿泊特化型ホテル(フェアフィールド・バイ・マリオット・福岡うきは)が開業しましたが、今のところ影響は限定的で、今後さらに新たな市場を開拓することが期待されます。
- 旧吉井町中心部では「白壁の街並」の観光資源を生かし、古民家をリノベーションしたカフェやホテルなどの観光需要も強く、価格は上昇傾向にあります。
- 旧浮羽町中心部は、旧来からの小規模店舗を中心とした商業地であることから、商況は停滞しており、価格の下落幅は縮小しているものの下落傾向が継続しています。

宮若市

【住宅地】平均変動率 [R6]▲0.3% [R5]▲0.6%

- 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くなっています。

【商業地】平均変動率 [R6]▲0.4% [R5]▲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 [R6]0.2% [R5]▲0.1%

- 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下げ止まりが見られます。ただし、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。

【商業地】平均変動率 [R6]0.0% [R5]▲0.3%

- 経営者の高齢化・人口減少や大型店の影響等により小規模物件の空き店舗(閉鎖店舗)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引き続き低調です。
- 幹線道路沿線等立地条件が良い事業用地については、需要の回復傾向が見られ、地価は下げ止まりもしくは下げ幅の縮小となった地点がみられます。

朝倉市

【住宅地】平均変動率 [R6]0.1% [R5]0.0%

- 交通利便性が高い市内中心部である、甘木中学校の校区は交通利便性が高く、新築の戸建住宅の需要は高まっています。近年では堤・頓田での戸建分譲も目立ってきており、概ね堅調な売れ行きです。他方、朝倉市の郊外にあたる、旧朝倉町・旧杷木町については、民間・個人の取引は減少傾向であり、取引価格も低水準にて推移しています。
- 平均変動率はプラスに転じましたが、旧甘木市内の基準地3地点の地価は上昇、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 [R6]2.0% [R5]1.6%

- 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おり地価は上昇傾向です。旧甘木市の既成の商店街では、新たな土地取得も見受けられ地価は持ち直しつつありますが、旧来の店舗から戸建てへの建て替えも見受けられます。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、商業需要は総じて弱含みです。
- 旧甘木市の基準地2地点はいずれも上昇していますが、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 [R6]0.0% [R5]▲0.1%

- みやま市の住宅地の価格は、当市中心部に近い立地条件のよい土地は比較的堅調であり、瀬高駅周辺の地区では上昇、JR渡瀬駅周辺の地区では微増の地点もみられます。一方、やや利便性に劣る周辺部(市街化調整区域や農家集落地域を含む)では下落の地点も多く、土地価格の二極化はさらに進んでいます。

【商業地】平均変動率 [R6]0.2% [R5]▲0.4%

- みやま市の周辺市等における大規模店舗の出店により顧客が減少し、小規模小売店舗を中心とする当市の既成商業地の収益性は低下していましたが、回復基調にあります。また、幹線道路沿いの商業地域(山川町地区を除く)については、郊外型店舗の新たな需要もみられ、地価は上昇に向かいつつあります。

糸島市

【住宅地】平均変動率 [R6]5.9% [R5]5.0%

- 糸島市の住宅需要は好調を維持しており、全体的に地価は上昇傾向で推移しています。
- 福岡市内の地価上昇に伴い、住宅需要は外延的に拡大しており、特に、割安感のある筑前前原駅以西のエリアや旧志摩町域などの郊外部に、上昇幅が拡大している地点がみられます。
- 戸建分譲が盛んに行われているほか、分譲マンションの建設もみられます。

【商業地】平均変動率 [R6]12.4% [R5]5.7%

- 福岡都市圏西部の宅地需要が高まっていることから、糸島市の商業地についても、地価の上昇が認められます。
- 前原中央地区、浦志地区の2地点は前年と比較して地価の上昇幅が拡大、二丈吉井地区についても横ばいから上昇へと転じています。
- 隣接する福岡市西区西部で大型商業施設の進出が相次いでいる影響も受けられているとみられます。

最近の地価動向

那珂川市

【住宅地】平均変動率 〔R6〕3.5% 〔R5〕3.3%

- ・周辺市区と比較して割安感があり、小規模ではあるが活発な宅地分譲とそれに伴う素地需要を背景として、土地需要は堅調に推移しています。特に、博多南駅に徒歩圏内のエリアでは、高値の取引も多く散見される等、取引価格水準は上昇傾向にあります。

【商業地】平均変動率 〔R6〕6.0% 〔R5〕4.4%

- ・店舗の新規開店等が比較的活発に行われていることや国道385号沿いの区画整理事業の計画進捗及び背後地の熟成等から地価は上昇傾向にあります。

宇美町

【住宅地】平均変動率 〔R6〕7.7% 〔R5〕8.2%

- ・大規模な開発用地は少ないですが、郊外(障子岳、とびたけ、宇美東など)ではミニ開発が散見されます。価格は二極化の傾向が見られます。県道68号線(福岡太宰府線)の背後住宅地(光正寺)から宇美のエリアについては、子育て世代に人気のある地域で、一部、地価は強気な上昇が見られます。なお、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については注視が必要です。

【商業地】平均変動率 〔R6〕10.0% 〔R5〕6.0%

- ・県道68号線(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、借地が散見されます。これまで店舗の出店が進んだこともあって、今後は地場企業の出店等が予測されます。県道68号線(福岡太宰府線)背後の住宅地価格と比較して、割安感が残っているため、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 〔R6〕7.8% 〔R5〕7.7%

- ・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 〔R6〕10.8% 〔R5〕9.5%

- ・和田地区地区計画(国道201号沿道)「A地区」で新設の(仮称)アクロスプラザ篠栗にR6年11月「トライアルカンパニー」[しまむら]が出店予定です。
- ・県道福岡篠栗線沿いの路線商業地を中心に、商業地の地価は上昇しています。

志免町

【住宅地】平均変動率 〔R6〕5.2% 〔R5〕5.1%

- ・平坦地で生活利便性に恵まれてかねてより価格上昇が大きかった地点を中心に天井感のある状況が継続しています。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、依然として地価への上昇圧力が強い状況となっています。

【商業地】平均変動率 〔R6〕9.7% 〔R5〕11.3%

- ・R2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、商業集積度は継続的に高まっています。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、需要が競合する状態が続いており、価格の上昇基調が続いています。

須恵町

【住宅地】平均変動率 〔R6〕4.6% 〔R5〕7.3%

- ・住宅地の地価は、上昇幅が縮小傾向にあるものの依然として上昇傾向で推移しています。
- ・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、開発可能な農地が多く残っていることから、ミニ開発等宅地分譲が多く見られます。宅地分譲により人口は増加し、地価の上昇傾向は強まっていましたが、その勢いは、最近ではやや弱まってきている状況です。

- ・宅地分譲の建売物件の相場においては、周辺の粕屋町、志免町等と比較すると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。

【商業地】平均変動率 〔R6〕12.4% 〔R5〕10.3%

- ・商業地の地価も、上昇傾向が続いていて、上昇幅も拡大傾向にあります。
- ・町内の幹線道路沿いには、スーパー、自動車関連施設等商業施設が多く見られます。
- ・特に須恵スマートインターチェンジから連続する県道志免須恵線沿いには、最近、新規出店が多く、町内随一の路線商業地域が形成されつつあります。

新宮町

【住宅地】平均変動率 〔R6〕9.5% 〔R5〕7.4%

- ・R6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。いずれの基準地についても地価の上昇傾向は継続しています。特に新宮(県)ー6はマンション用地であり、福岡都市圏のマンション価格が高値で推移している影響を受け、前年を大きく上回る15.7%となっています。また一般住宅需要についても、福岡市のベッドタウンとして好調な状況が続いています。ただ、今後の金利や建築費の動向については留意する必要があります。
- ・下府地区及び三代地区において住宅整備を含めた土地区画整理事業が進行中であります。当該事業により、町内での住み替えや町外からの人口流入が期待されます。

【商業地】平均変動率 〔R6〕11.3% 〔R5〕7.3%

- ・R6地価調査(商業地)の基準地数は昨年と引き続き2ポイントとなっています。商業地の取引事例は少ないものの、背後地人口の増加や福岡市とのアクセスの良さを活かして、住宅地同様に町内の商業地についても地価の上昇傾向が伺えます。特に国道3号線沿いやJR新宮中央駅前の商業地においては、既存の大型店との協業性は高く、福岡市内を含む町内外からの集客が見込まれるため、大型店開発の潜在的な需要は高く、更なる発展が期待されます。

久山町

【住宅地】平均変動率 〔R6〕6.4% 〔R5〕1.5%

- ・平坦地では、小規模住宅地開発やリノベ再販事業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15~25万円程度の取引もみられ、住宅地需要は堅調です。
- ・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 〔R6〕13.8% 〔R5〕20.4%

- ・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はありますが、坪当たり20万円~30万円程度と推察されます。

粕屋町

【住宅地】平均変動率 〔R6〕8.9% 〔R5〕7.3%

- ・全ての基準地で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)ー5は利便性の高さから、昨年からさらに高い上昇(14.3%)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では、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ほぼ終了しました。その他にも、町内においてはミニ開発が盛んに行われており、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 〔R6〕13.8% 〔R5〕8.6%

- ・町内の商業地の基準地数は昨年と同様の2ポイントです。従来から、町内の店舗等の商業用途の取引件数は少ない状況ですが、住宅地価格の上昇に連動して、商業地についても上昇傾向にあります。特に、東区に近い粕屋(県)5-2(仲原)は、昨年の上昇率を大きく超える+18.8%となり、商業地の基準地ではありますが、共同住宅需要の影響を強く受けて上昇幅を拡大しております。
- ・店舗開発を目的とした商某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、飲食店舗等の商業集積は進んでいます。

最近の地価動向

芦屋町

【住宅地】平均変動率　[R6]0.6%　[R5]0.1%

・住宅地では、高浜町及び花美坂のポイントがともに上昇率が拡大、大字山鹿及び大字芦屋のポイントが下落から横ばいとなりました。町内でも旧来からの中心部や、北九州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ます。一方、周辺部等弱含みの地域もあり、利便性等により価格水準の二極化がみられます。基準地の平均では上昇しているものの、周辺部も含めた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見られる状況で、依然として需給共に弱い傾向が続いています。

【商業地】平均変動率　[R6]0.0%　[R5]▲0.4%

・芦屋町の商業地は中ノ浜に標準地が設定されています。下落が継続していましたが、背後の住宅地との価格が小さくなり、今年は変動率は横ばいとなりました。町内では、小規模店舗の新規出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。一方で、かつての商業利用地が住宅へ転換する例も続いています。町内商業地は旧来型の小規模店舗が多く、顧客は近隣住民に限られます。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　[R6]4.4%　[R5]3.0%

・折尾地区の再開発及び、福岡都市圏の堅調な住宅市場の影響により、水巻駅から徒歩圏内の区画整然とした戸建住宅地の需要は堅調です。町内では、地元不動産業者及び住宅メーカーによる戸建開発が活発に行われており、売れ行きは比較的順調です。

【商業地】平均変動率　[R6]5.7%　[R5]0.5%

・旧来からの商業地域は交通利便性が良好な準幹線道路沿いの大型店舗に顧客を奪われ、繁華性等は現状維持の状況です。商業地としての取引は殆どなく、地域要因等に特段の変化はありませんが、背後の住宅地の地価が上昇していることから、商業地の地価も上昇傾向にあります。

岡垣町

【住宅地】平均変動率　[R6]1.8%　[R5]1.5%

・新興の住宅団地や町中心部等のミニ開発での土地取引は比較的好調で、取引価格は上昇傾向にあります。一方、旧来からの街路条件等が劣る住宅団地や郊外の農家集落地域等においては、土地需要は弱含みであり、いわゆる二極化傾向が見られます。全体的に岡垣町の住宅地域の地価動向については、上昇傾向が続いているものと思われます。

【商業地】平均変動率　[R6]1.0%　[R5]0.7%

・岡垣町の主要道路（県道や国道）沿いの路線商業地域においては、背後の住宅団地の熟成度や岡垣バイパスの4車線化の影響による交通利便性等の影響等から、やや地価は上昇傾向にあります。ただし、海老津駅周辺の旧来からの（近隣）商業地域においては、空き店舗も見られるなど衰退化傾向にあります。

遠賀町

【住宅地】平均変動率　[R6]3.4%　[R5]2.6%

・住宅地の地価は全体的に上昇基調で、住宅地の平均変動率は前年比で上昇となりました。
・上昇幅は3ポイントで前年比で拡大しています。それ以外の1ポイントについても上昇幅は前年並みとなっています。
・住宅地需要は底堅く推移し、利便性及び住環境が良好な地域を中心に、ミニ開発が複数行われています。

【商業地】平均変動率　[R6]0.4%　[R5]0.4%

・県道285号浜口遠賀線沿いは自動車関連店舗やホームセンター等が集積しており、商業地域としてほぼ成熟し、現在は町の商業中心地となっています。
・遠賀川駅前商業中心地の移行に伴い集客力の低下がみられますが、新駅舎が開業したこと及び駅南側の区画整理事業がスタートしたことにより、将来的に駅南側を中心とした駅周辺の発展が期待されます。

小竹町

【住宅地】平均変動率　[R6]▲0.9%　[R5]▲1.1%

・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いので、住宅地の需要は依然として弱含み傾向にあります。地価下落率はわずかに縮小しています。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です。

【商業地】平均変動率　[R6]▲0.8%　[R5]▲0.8%

・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年に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でしたが、令和4年に10年近くぶりに飲食店舗が出店しました。但し、いったん閉店すると空室期間も相当に長く新規出店の目途が立たないケースも目立ちます。

鞍手町

【住宅地】平均変動率　[R6]0.3%　[R5]0.3%

・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、概ね横ばい傾向です。

【商業地】平均変動率　[R6]0.5%　[R5]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ました。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、R6. 3時点で工事全体でおよそ50%が完成し、R7. 1の新庁舎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　[R6]0.8%　[R5]1.0%

・住宅地の取引件数は、四半期ベースであるが、R6年に入り土地取引件数が好調に推移しています。顕在化しているところで、「サンヒルズ桂川小前(9区画完売)」や、JR桂川駅南方近くに「グランデ桂川(18区画)」が分譲中です。これら2つの分譲地付近のエリアがエンドニーズが高く、販売坪単価も高い状況です。
・さらに近年のエンドの傾向として、異常気象による河川の氾濫等の警戒心は強く、災害の危険性の高い河川近くのエリアを敬遠します。
・これらのプラスマイナス要因を踏まえた結果、上記の通り、若干、上昇幅が縮小しました。

【商業地】平均変動率　[R6]4.0%　[R5]2.5%

・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。これは、昨年同様の傾向です。
・R6年1月に「ドラッグコスモス桂川店」が開業しました。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いません。
・JR桂川駅南側の利便性向上により、近年、分譲開発が見られ、取引単価を上げています。結果、緩やかながら、駅前商業地の地価上昇に寄与しています。

筑前町

【住宅地】平均変動率　[R6]7.2%　[R5]5.1%

・住宅地6地点、いずれも価格上昇しており、上昇幅もやや拡大し、住宅地は上昇傾向を強めています。
・ゼロ金利解除の動きの中で駆け込み需要も見受けられます。
・西鉄天神大牟田線沿線(筑紫野市や小郡市等)を中心に住宅市場は活発ですが、筑前町においては西鉄沿線エリアに比べて、相対的に割安感が見られ、開発余地がある当町にも需要が拡大しており、住宅地市場の活性化が認められます。
・このため、新規分譲住宅と既存住宅との間で価格乖離がやや目立ってきています。

【商業地】平均変動率　[R6]7.9%　[R5]6.0%

・商業地の公示地は町役場に近い国道386号沿いに1地点あり、幹線道路沿いの商住混在地域で、地域内に特に目立った変動要因はありませんが、町内住宅地、特に当該公示地の背後や周辺の住宅地需要の増大等により、地価はやや上昇傾向にあります。
・町内の商業エリアとしては、朝倉市に近い国道386号沿線や甘木鉄道と並行する国道500号沿線の路線商業地域が堅調に推移しています。

最近の地価動向

東峰村

【住宅地】平均変動率 [R6]▲2.2% [R5]▲2.9%

- 近年の下落幅は、概ね▲2～3%の下落幅で安定的に推移しています。
- 他市町村からの人口流入も少なく、少子高齢化の影響から住宅需要は弱含み傾向です。
- 日田彦山線BRTひこぼしラインが、令和5年8月末より運行が開始されています。

【商業地】平均変動率 [R6]▲0.9% [R5]▲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基調で推移しています。
- 人口減少及び高齢化が進み、商圏内の購買力が低下していることから、既存の小規模店舗等を中心とする商業地は衰退傾向にあります。
- 東峰村には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。

大刀洗町

【住宅地】平均変動率 [R6]3.5% [R5]2.5%

- 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、菊池小学校と本郷小学校の周辺ではミニ開発が多く、戸建住宅の住宅地需要が堅調で、地価の上昇率も拡大傾向です。
- 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が続いています。

【商業地】平均変動率 [R6]4.1% [R5]3.9%

- 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、周辺市町の大型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 [R6]1.2% [R5]1.1%

- 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います。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。一方、農家住宅を主体とした地域では需要がやや低迷しています。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、やや下落傾向が継続しています。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と概ね同程度の上昇率を示しています。

【商業地】平均変動率 [R6]0.0% [R5]0.0%

- 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近年、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地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、当該地点の地価は昨年に引き続き、横這いで推移しています。

広川町

【住宅地】平均変動率 [R6]0.1% [R5]0.1%

- 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、令和5年7月の豪雨により浸水被害が生じた東部の農家住宅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、生活利便性に優り、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いる地区が存し、地価は堅調に推移しています。これを受け、当町の令和6年の住宅地の地価変動率は前年に引き続きプラスとなっています。

【商業地】平均変動率 [R6]0.0% [R5]0.0%

- 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未利用地も散見されるなど、土地利用度並びに繁華性がやや乏しく、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、横ばい基調にあります。

香春町

【住宅地】平均変動率 [R6]▲0.8% [R5]▲0.8%

- 住宅地需要は、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等により回復感が広がっていますが、香春町においては、取引件数が少なく、取引価格は弱含み基調で推移しています。また、自然災害が懸念される傾斜地域、街路及び利便性等が劣る地域等は低調に推移しており、高齢化社会に起因する空家が増えつつあります。地価は、人口減少、高齢化進行による有効需要の減退、現下の地域経済等を反映し、依然としてマイナス基調にあり、今後も同様に推移すものと予測されます。

【商業地】平均変動率 [R6]▲1.4% [R5]▲1.4%

- JR香春駅及び町役場周辺の商業地域は、中心部のスーパー閉店以降、空店舗が見られ空洞化が進行しており、商業地需要を喚起する要因に乏しく、地価はマイナス基調で推移しています。国道322号沿線は、バイパスの供用開始以降、南北の車輛通行量はバイパスに移行し、収益性の低下が認められます。国道201号沿線は、依然として未利用地も見られますが、田川市との行政境付近は飲食店等の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りつつあり、商業地の分散・移行化が認められます。

添田町

【住宅地】平均変動率 [R6]▲0.8% [R5]▲0.6%

- 人口減少や高齢化等、町が抱える社会構造的な要因から需給は不均衡な状態が続いており、総じてみれば取引は停滞傾向にあります。取引件数自体が多くないことに加えて、町内居住者が住み替え・移転等に伴って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から、地価水準を把握し辛い状況にありますが、極端な低価取引も多くは見られなくなっていることから、地価は依然として弱い動きでの推移が続いているものの、総じて見れば下落幅は大きくないものと推断されます。しかしながら、郊外山間部等にあつては、地縁的な選好性が強い地域性を映じて、新規流入も期待し辛い等の理由から、依然として厳しい状況も伺えます。

【商業地】平均変動率 [R6]▲0.6% [R5]▲0.6%

- 町内で商業地の取引があまり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はありますが、人口減少や他地区に控える大形商業施設等への顧客流出に加え、店舗経営者の高齢化の影響等もあって、商況は衰退傾向にあるものと認識されます。観光客を対象とした商業施設等も、大型連休中や行楽シーズン等を中心に一定の賑わいが認められますが、経営環境の厳しさが指摘されるどころです。こうした状況から商業地需要は限られ、地価は依然として弱い動き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、総じて見れば下落幅は大きくないものと推断されます。

糸田町

【住宅地】平均変動率 [R6]▲0.7% [R5]▲0.7%

- 需要の中心は糸田町に縁のある個人ですが、町の人口減少・高齢化が進行し、居住専用住宅の建築着工戸数は16件（R5年）となっています。
- 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。件数は多くないものの、建売住宅の供給が散見されます。

【商業地】平均変動率 [R6]▲1.3% [R5]▲1.3%

- 町の中心市街地にみられる商業施設は地域住民向けの日用品店舗が中心であり、隣接する田川市や飯塚市の大型商業施設への顧客流出等により、商業地の需要は弱含み傾向にあります。町内初のコンビニエンスストアが町役場付近に開店しました。

川崎町

【住宅地】平均変動率 [R6]▲0.7% [R5]▲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、低調に推移していて、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】平均変動率 [R6]0.0% [R5]▲0.5%

- 豊前川崎駅近くの既存商業地（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いて、筑豊地区の他の市町同様、既存の商業地は衰退していて、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。

最近の地価動向

大任町

【住宅地】平均変動率 [R6]▲0.2% [R5]▲0.4%

- 住宅地全4地点の平均変動率は▲0.2%と下落が続いていますが、利便性の比較的良好な3地点では、価格は横ばいに移行しています。大任町では、住宅地の取引件数は少ないものの、隣接市の住宅地の価格は堅調に推移しており、居住環境の類似する大任町の住宅地の価格も安定的に推移しています。
- 大任町では、子育て環境の充実を図り、移住定住を促進するために、保育料や小中学校の給食費の無償化、学力向上事業など町をあげて様々な施策が取り組まれています。

【商業地】平均変動率 [R6]0.0% [R5]0.0%

- 商業地1地点の価格は横ばいとなっていますが、基準地のある国道322号香春大任バイパスの通過交通量は増加傾向で推移しており、周辺の商業地域の需要の増加が期待されます。
- 道の駅「おおとう桜街道」を中心に観光地化が進んでおり、隣接地にドッグラン施設が建設されたほか、周辺市町からの来客が予想される、遊戯施設を備えた「子ども広場」拡張整備の建設工事が令和6年の完成に向けて進められています。

赤村

【住宅地】平均変動率 [R6]▲0.6% [R5]▲0.6%

- 県内においても人口減少・過疎化がとくに進行しており、空家や空地も多く、新規の転入者も少ない状況です。住宅地の実需要は弱く、地価は長期的な下落基調で推移しています。村内の中心部にある居屋敷地区や内田地区の基準地の下落率は概ね1%前後です。また中心部からやや離れた山間部の大原屋敷地区は利便性が劣るなか価格水準が下限に到達し、横ばいの状況です。今後の住宅地に係る基準地の平均下落率は0.5%程度で推移すると思われま

【商業地】平均変動率 [R6]▲1.0% [R5]▲1.0%

- 村内の店舗等の出店計画もほとんどなく、消費者購買の動向は田川市や行橋市等の大型小売店舗等に向かっています。平成筑豊鉄道油須原駅付近の唯一の基準地も背後人口の減少等も影響して下落傾向です。小売店舗等を対象とする商業地の地価下落は長期的な趨勢を示していますが近年は下落幅が縮小しています。今後の基準地(商業地)の下落率は1%程度で推移すると思われま

福智町

【住宅地】平均変動率 [R6]0.1% [R5]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。住宅地需要の若干の持ち直しの影響から、平均変動率は上昇に転じました。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、地価上昇地域、下落継続地域が分かれる傾向にあります。

【商業地】平均変動率 [R6]0.0% [R5]0.0%

- 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。

苧田町

【住宅地】平均変動率 [R6]0.5% [R5]0.5%

- 土地取引件数及び取引面積とも減少傾向にあり、特に1㎡当たり4万円台半ばから5万円台前半の取引が減少傾向にあります。また住宅建築費用の高騰から総額は維持しつつ、地価水準が低廉な地域での取引は増加傾向にあります。住宅市場全体としての需要は比較的堅調を維持していますが取引総額を1000万円程度に抑える傾向がみられ、その結果として画地規模が縮小している様です。取引の中心価格帯は1㎡当たり3万円台半ばから4万円台前半で推移し、小規模の分譲地では、これを1割程度、上回る水準で販売されています。

【商業地】平均変動率 [R6]1.1% [R5]1.0%

- 苧田町の商業地は主に苧田駅周辺に低層小売店舗が集積していますが、事業者の高齢化が進んでおりコロナ禍を経て事業継続意欲の減退がみられ取引市場に活発な動きは見られません。一方で幹線道路沿線においては飲食店を中心に新規店が散見されるなどの動きが見られます。そのほか以前、見られた駅周辺のマンション用地需要は令和元年以来、取引がありません。

みやこ町

【住宅地】平均変動率 [R6]▲1.8% [R5]▲1.6%

- みやこ町では人口が減少傾向にあり、高齢化率は40%を超えています。
- これを受け住宅地の需給も低調で、住宅地の基準地は昨年より下落幅が拡大しました。
- 定住促進策として、本庄分譲地の販売が行われています(令和6年8月末現在、5区画中3区画販売済)。
- 少子高齢化を受け、節丸、豊津、祓郷の3小学校が令和6年4月から豊津小に統廃合されました。

【商業地】平均変動率 [R6]0.0% [R5]0.0%

- 幹線沿線に農産物販売所や沿道型飲食店等が存しますが、既存の小売店舗は衰退傾向にあります。
- 勝山地区において国道201号バイパスの整備が予定されておりR5.10.16に説明会が行われましたが、現在のところ顕著な進捗は認められません。
- 商業地の需給は総じて低調ですが、上記国道201号バイパスが予定されている沿線周辺は期待感があり、国道201号沿線に存する商業地の基準地は横這いを示しました。

吉富町

【住宅地】平均変動率 [R6]▲2.4% [R5]▲2.4%

- すべての基準地で下落傾向が続いています。
- 下落率は中規模店舗の近郊に位置する幸子は1%弱であるが、広津は2%、土屋、小犬丸は3%を超えています。
- 就労環境が弱く、住宅需要が隣接する中津市等へ流れていることが考えられ住宅地の取引も低調となっています。

【商業地】平均変動率 [R6]▲0.5% [R5]▲0.5%

- 基準地は小幅な下落基調で推移しています。
- 町内には中規模店舗が3軒点在し、繁華な商業地域は形成されていません。
- 商業地の需要は低調で住宅地へ移行する状況が見られます。

上毛町

【住宅地】平均変動率 [R6]▲1.1% [R5]]▲1.1%

- 町域全体において、住宅需給は弱含みで推移しています。また生産年齢人口の減少、高齢化進行等を反映し、地価も引き続き下落傾向で推移しています。 近年は高齢化社会に起因する空家が増加傾向にあります。
- 周辺町村の住宅地の平均変動率(苧田町を除く)▲1.7%に対し、上毛町は▲1.1%と前年並みの下落率となっています。

【商業地】平均変動率 [R6]▲1.6% [R5]▲1.6%

- 当町の商業地は、幹線道路沿線に点在し住宅も混在し、核となる商業施設もないため、 繁華性が劣り、商業系利用の需要は依然減退傾向にあります。
- 周辺町村の商業地の平均変動率(苧田町を除く)▲1.1%に対し、上毛町は▲1.6%と前年並みの下落率となっています。

築上町

【住宅地】平均変動率 [R6]▲1.6% [R5]▲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40%を超え、さらに上昇しているという状況もあり、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 [R6]▲2.1% [R5]▲1.7%

- 築上町の商業地域は、JR椎田駅北口の駅前広場口タリー整備事業が完了しましたが、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JAの京築めぐみの郷(令和5年4月)を除きここ数年無く、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。

特集 生まれ変わる北九州



はじめに

北九州市は福岡県の北部に位置し、日本海（響灘）と瀬戸内海（周防灘）に囲まれた九州の玄関口であり、かつては石炭の積出基地、官営八幡製鐵所を始めとする工業都市として発展してきました。また、昭和38年2月10日に、門司市、小倉市、若松市、八幡市、戸畑市の5市合併により、九州初の政令指定都市として誕生し、昭和47年に小倉区が小倉北区と小倉南区に、八幡区が八幡東区と八幡西区に区分し、現在は7つの行政区で構成されています。

人口は北九州市発足時約103万人で、以後増加を続けてきましたが、昭和55年の約106万人をピークに減少傾向にあり、令和6年4月1日現在、人口は約91万人となっています。

現在、社会経済活動において、技術革新や価値観の多様化がこれまでと比較にならないほどの速いスピードで進んでいます。時代の急激な変化に対応し、少子高齢化をはじめとする社会課題を解決していくためには、北九州市が持つポテンシャルを最大限に発揮し、市全体が一丸となって挑戦し、次の時代を切り拓いて

いく必要があります。

こうした考えのもと、これからの北九州市の進むべき方向性を示した「北九州市・新ビジョン」（北九州市基本構想・基本計画）を令和6年3月に策定しました。

北九州市は、これまでに直面してきた公害などの社会課題を、人と人との「つながり」や「情熱」、ものづくりの「技術」といった都市の特性（DNA）によって克服し、日本や世界に先駆けて、環境保全と経済発展の両立を図るなどの「一歩先の価値観」を体現してきました。

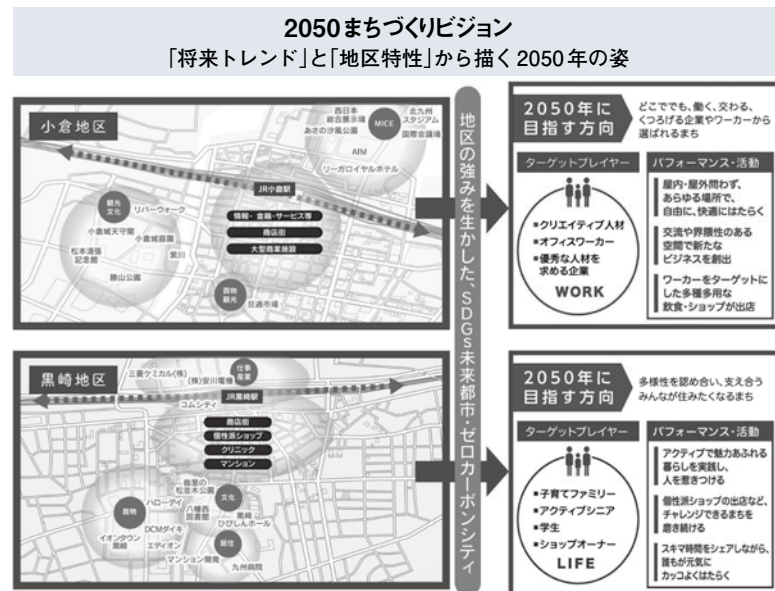
北九州市のこれまでの歩みなどから、新ビジョンでは目指す都市像を「つながりと情熱と技術で『一歩先の価値観』を体現するグローバル挑戦都市・北九州市」としました。目指す都市像の実現に向けては、①「稼げるまち」の実現、②「彩りあるまち」の実現、③「安らぐまち」の実現という3つの重点戦略を掲げています。

ここからは、新ビジョンで目指す都市像の実現に向けた、都心部でのまちづくりの取組みと郊外部での新たな取組みについて紹介させていただきます。

都心部でのまちづくりの取組み

北九州市では、行政と民間が連携し、同じ方向に向かってまちづくりに取組み、都市の魅力や価値を向上させるため、概ね30年先のまちの将来像を示す「2050まちづくりビジョン」を令和4年に策定しました。このまちづくりビジョンの実現に向け、老朽化したビルや低利用不動産が多く見受けられる、小倉・黒崎地区において、民間開発の誘導と企業誘致の促進を図る「コクラ・クロサキ リビテーション」という取組みを進めています。

具体的には、老朽化したビルの建て替えを支援する補助金、駐車場設置要件の緩



和や公開空地の確保による容積率の緩和などの規制緩和により、民間開発の後押しを行っています。

規制緩和の一環として、令和6年3月に小倉・黒崎駅周辺の概ね1km圏内で、幹線道路沿いを対象に、指定容積率を「400%～600%」から「800%」に引き上げる都市計画変更を行いました。

さらに、小倉北区魚町三丁目において、「リビテーション」のリーディングプロジェクトである高機能インテリジェントビル「BIZIA KOKURA（ビジアコクラ）」が令和6年7月に竣工しました。「BIZIA KOKURA」には、ソフトウェア開発・販売会社である「ウイングアーク1st株式会社」が、産学官の共創を通じた事業開発、雇用創出・人材育成に関する活動拠点「地域創生ラボ」を8月に開所しました。10月には、デジタルを活用した地域DXの共創を図る「IBM地域DXセンター」の開所も予定しており、IT関連企業の集積が進んでいる状況です。

小文字通りを挟んで隣接し、「北九州の台所」として親しまれている旦過市場は、国内のみならず外国人観光客の人気の高い、北九州市の貴重な観光資源の一つとなっています。一方、密集した木造建築物の老朽化や、一部の店舗が市場に隣接する二級河川神嶽川に張り出していることから河川改修が進んでおらず、防災面において多くの課題を抱えています。

これらの課題を解決するため、立体換地制度を活用した「旦過地区土地区画整理事業」と、護岸の整備や橋梁の架替えなどを行う「神嶽川河川改修事業」を一体的に実施する「旦過地区の再整備」を進めており、10月から既存建物の解体を開始し、年明けから新たな建物の整備に着手する予定です。

新しい旦過市場には、北九州市立大学の新学部「(仮称)情報イノベーション学部」が設置されることが決まり



「BIZIA KOKURA」外観写真

ました。新学部は令和9年4月開設予定であり、IT関連企業が集積する小倉都心部に設置されることで、そうした企業との連携による高度なデジタル人材を輩出されることが期待できます。

一昨年発生した二度にわたる大規模火災から二年が経ち、多くの方々の支援により復興が進む旦過市場を将来へ引継ぎ、小倉都心部における防災機能の強化と更なる賑わいの創出に繋げるため、旦過地区の再整備を着実に推進していきます。

また、まちの賑わい創出につながる明るい話題とし



旦過地区立体換地建築物のイメージベース①



旦過地区立体換地建築物のイメージベース②

※立体換地建築物のイメージベースは、実際の建築物とは異なる場合があります。
※他の店舗建物の意匠は権利者により検討中です。

て、令和6年4月に、世界最大のホテル会社である「マリオット・インターナショナル」と「ホテルマネジメントインターナショナル株式会社」において、戦略的パートナーシップを締結したことが発表されました。これにより、令和8年の秋から冬にかけて、小倉にある「ホテルクラウンパレス小倉」、黒崎にある「ホテルクラウンパレス北九州」が、マリオット・インターナショナルの「コートヤード・バイ・マリオット」にリブランディングされることになります。

北九州市で初めてとなるメジャー外資系ホテルブランドの進出であり、これを機に、アジアのみならず、欧米の旅行客の方々もしっかりと受け入れていくよう取り組んでまいります。

さらに、小倉地区などを中心に、歩いて楽しく居心地の良い「ウォークアブル」なまちづくりを官民連携で推進していきます。具体的には、民間開発を誘導しながら、建物1階部分と歩道等を一体的にまちに開かれた空間とすることで、沿道の魅力向上



を図り、ワクワクして歩きたくなるまちなかを創出し、訪れる人の滞在時間を延ばして消費を促す仕掛けづくりに取り組んでいきます。

郊外部での新たな取り組み

都心部に限らず、市街化を抑制する「市街化調整区域」においても、土地利用の制限の緩和等に取り組んでいます。

北九州市の「自然」の魅力に触れ合うことができるエリアの大半は「市街化調整区域」にあるため、観光機能の導入、特に民間事業者による観光関連投資は難しい状況にありました。一方で、観光に訪れる方に持続的



遠見ヶ鼻



千景敷

かつ魅力的なサービスを提供するためには、観光関連の民間事業者による創意工夫や投資を促進する必要があります。

そこで、「北九州市地域資源を活用した持続可能な観光推進計画」により、若松北海岸エリアにおいて、地域における観光機能の拡大とエリアの魅力向上に寄与する地域資源を活用した観光関連施設の立地が可能とな



若松湖風キャベツ



若松スイートコーン



若松水切りトマト

るよう、制限の緩和(北九州市開発審査会審査基準の改正)を行いました。

若松北海岸エリアは、沿岸部の海を臨む地域から内陸に向けた美しい農村風景まで、「海」と「大地」の魅力が共存し、これらが都市近郊に位置するエリアとして貴重なポテンシャルを有しています。

このような「自然を中心としたポテンシャルの活用」とともに、豊かな海と大地がもたらす恩恵を次の世代に受け継ぐ「持続可能な自然体感型の観光地づくり」をコンセプトとして、この方向性に沿った民間事業者の創意工夫による魅力的な観光関連施設による、若松北海岸エリアが持つ観光資源のポテンシャルの発揮を期待しています。

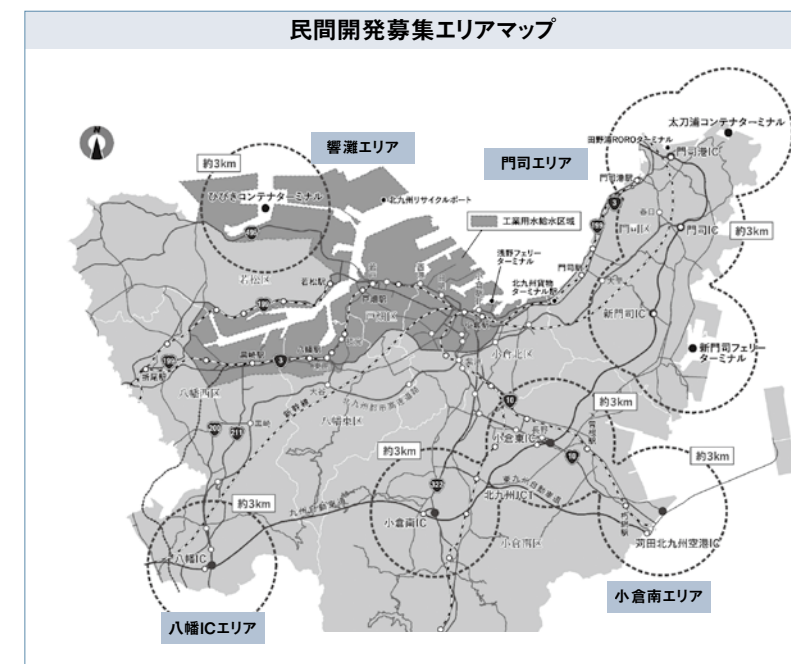
また、昨年度は、北九州市に投資進出する企業が増え、企業誘致による投資額が過去最高2,581億円(令和6年3月末時点)となりました。より一層の企業誘致を加速させていくため、企業誘致加速パッケージをとりま

とめた「企業誘致加速大作戦」を始動しました。

その取組みの一つである「産業用地をつくる」ことを目的として、「地域未来投資促進法」の特例措置を活用することにより、一定の条件を満たせば、「市街化調整区域」における民間開発が可能となりました。

北九州市では、これまでに11カ所約700haの産業用地を整備してきました。令和6年6月末の時点で分譲率は約99%に上っているため、企業誘致の際、100ha程度の民間用地も立地場所として提案していますが、場所や規模などニーズに合わない場合も多く、今後の企業誘致のための産業用地の確保が課題となっています。

現在、主要な高速道路インターチェンジや港湾施設から概ね3km圏内のエリアを対象として、この制度を活用した産業用地を創出のため、民間開発の募集を行っています。新たな産業用地の創出により、企業誘致をさらに加速させていきます。



おわりに

今後のまちづくりにおいては、これまでの成長の時代とは異なり、公共と民間の双方が連携を図り、限られた財源を重点的かつ効果的に投資していくことが重要となります。まちが持つポテンシャルを強みに、人や企業から選ばれるまちとして、民間投資を引き込みながら、若者やクリエイティブな人材が集まり、賑わいと活力がみなぎるまちとなるよう、まちづくりを進めていきたいと考えております。



清水寺本坊庭園(国指定名勝)



くらし調り、みやま有明。

みやま市は、平成19年に山門郡瀬高町、山川町と三池郡高田町の三町が合併して誕生した福岡県南部のまちです。

肥沃な土壌と美しい水、そして長い日照時間という恵まれた風土のもと、農業のまちとして発展してきました。山川みかんやセルリー、高菜、日本酒等の「食資源」が豊富なほか、線香花火や天然樟脳、木蠟、きじ車など、全国的にも希少な伝統産業が今も受け継がれています。

市内には、遣唐使として学んだ最澄が806年(平安時代)に開いた清水寺、室町時代に水墨画家として活躍した雪舟が作庭したといわれる清水寺本坊庭園、五穀豊穡を願い奉納される日本最古の舞楽を継承した、国指定重要無形民俗文化財「幸若舞」や薩摩街道の名残など歴史・文化資源が点在しています。

また近年では、日本初の自治体による電力会社の設立、廃校を活用した資源循環施設ルフランの稼働など、環境に配慮したまちづくりに取り組むほか、ワンヘルス推進宣言のもと、新たなチャレンジを続けています。

清水寺本坊庭園(国指定名勝)

室町時代に雪舟が中国で学んだ山水技術を生かして造ったと伝えられている庭園です。愛宕山を借景とし、心字池を中心に庭石や植え込み、滝などを配置し、自然と人工美が見事に調和しています。特に借景の愛宕山から昇る中秋の名月は池に映えて、見る人を幽玄の世界に誘います。



山川みかんの畑



寶満神社奉納能楽[新開能](県指定無形民俗文化財)

享保元(1716)年、柳河藩主立花氏が祈願成就のため能楽を奉納したのが起源。明治以降、宝満神社氏子の自主運営となり、地元の人たちが境内に設置された能舞台で能・狂言を奉納します。



九州オルレ

「みやま・清水山コース」は、女山史跡森林公園から清水寺を經由し、道の駅みやまへと向かう、全長約11.5kmのトレッキングコース。悠久の歴史を感じる古刹や四季折々の自然に癒されます。



道の駅みやま

地元産の採れたて野菜や果物、有明海の鮮魚や加工品などが購入できる特産品直売所。充実のフードコートと休憩スペースもあり、連日多くの人で賑う人気スポットです。観光案内所も併設されています。

イベント情報

- 10月5日 ワンヘルスフェスティバル
- 10月13日 秋の味覚オルレ
- 10月19日 寶満神社奉納能楽[新開能]
- 11月23、24日 まるごとみやま市民まつり
- 1月20日 幸若舞(国指定重要無形民俗文化財)



みやま市



観光特設サイト



三連水車

約230年前、自動回転式の重連水車が設置され、日本最古の実働する水車として国の史跡に指定されています。当時の人々の知恵と思いがつまった水車は、現在7輪3基が稼働しており、特に菱野の三連水車は朝倉の夏を彩る風物詩として有名です。改修を重ね、現在も稼働しています

水もしたたるいいところ 朝倉

朝倉市は、福岡県のほぼ中央部に位置する人口50,153人（令和6年8月末時点）の豊かな自然と水に恵まれたまちです。

市内を西から南東へと貫く国道386号から南側は平野、北側は古処山や馬見山をはじめとする800～1,000m級の山々が連なり、この山地の中に福岡市など周辺地区への水資源供給の役割を担う江川ダム・寺内ダム・小石原川ダムがあります。

市域南部には境界にほぼ沿う形で筑後川が流れ、河川沿いを中心に肥沃かつ平坦な農地を形成しています。そこでは、米・麦や万能ねぎをはじめとする農産物の生産が行われ、その東にある山間丘陵地では、柿、梨、ブドウ、りんご、いちじくなど、果物の栽培が盛んに行われています。

また、朝倉市を流れる清らかな水によって生まれた食もあります。世界で唯一、朝倉市の黄金川でしか自生していない淡水のり「スイゼンジノリ」、冷たい天然水に何度もさらすことで仕上げられる葛は、いずれも朝倉市ならではの食です。そのほかにも、福岡県下唯一の湧出量で知られる原鶴温泉、混じり気のない澄んだ水でつくられる秋月の和紙など、肥沃な大地と豊かな水がもたらす資源を数多く有しています。

筑前の小京都「秋月」

市域北西部に位置し、秋月氏・黒田氏の栄華が眠る旧城下町の秋月地区。令和6年は、初代秋月藩主の黒田長興が秋月に初めてお国入りしてから400年になります。長興は秋月城の整備をはじめ、道路や水路、町割りなど城下町秋月の礎を築きました。これらは現在の町並みに色濃く残っています。筑前秋月の小藩ながら歴史の舞台にいくつもの足跡を残す秋月藩は、まだ知られていない歴史の宝庫ともいえます。

また、杉の馬場の桜や秋月城跡の紅葉、新緑の中流れる野鳥川など、自然豊かな秋月では、四季折々のさまざまな表情を見ることが出来ます。ぜひ一度、秋月を散策されてみてはいかがでしょうか。



「朝倉に来んね!」移住促進の新拠点

今年4月、移住促進をさらに加速させる新拠点「コンネアサクラ」がオープンしました。コンネアサクラは、より身近な相談窓口として、気軽に立ち寄りもらえるよう甘木鉄道の甘木駅近くに立地しています。同施設は、お試し居住体験などの移住相談や空き家バンクの相談に応じるほか、シティプロモーションの推進拠点としての機能も兼ねています。

また、朝倉市にゆかりのあるさまざまな分野の著名人を朝倉市魅力発信アンバサダー（アサクラアンバサダー）に任命。朝倉の魅力や情報を、それぞれ得意とする分野でSNSを中心に発信しています。コンネアサクラ2階のスペースでは、アサクラアンバサダーによるワークショップや各種講座も開催中。朝倉市の魅力を市内外に発信し、朝倉ファンを増やす取り組みを進めています。



ダム湖が一望できるキャンプ場

今年8月、水の大切さや不思議さを楽しく学べるテーマパーク「あまぎ水の文化村」に「朝倉オートキャンプ場」がオープンしました。寺内ダムに隣接するこのキャンプ場は、ダム堤体やダム湖が一望できる穏やかな傾斜地に位置し、明るくのびのびとした空間の中で、豊かな自然とのふれあいを満喫できます。キャンプ場へのアクセスは、朝倉インターチェンジから約15分。1区画あたり約150㎡という広々とした空間や整備された芝生エリアが強みであり、キャンパーの皆さんにとって良いロケーションになること間違いなしです。

また、電源付きのオートサイトや給湯器付きの洗い場、トイレには温水洗浄便座を完備しており、家族や初心者キャンパーも安心して利用できるキャンプ場です。



平塚川添遺跡公園

今年で国史跡指定30周年を迎えます。弥生時代中期から古墳時代初頭にかけて営まれた低地性の多重環濠集落で、遺跡公園として当時の様子が復元されています。



キリン花園

約7haに春はポピー、秋はコスモスが咲き乱れ、訪れた人を楽しませてくれます。キリンビール福岡工場では工場見学（要予約）も可能です。



山田堰

堀川用水の水量を増すために、今から200年以上前に筑後川を堰き止める石の堰を築造しました。何度か崩壊しながらも改修を重ね、現在も稼働しています。

新規入会者の紹介



株式会社旭鑑定補償

不動産鑑定士 **松崎 聖也**

2024年4月16日付で福岡県不動産鑑定士協会に入会させていただきました松崎聖也と申します。

宮崎県宮崎市出身の38歳で、幼少期を福岡市東区、青年期を宮崎県宮崎市で過ごし、福岡県、東京都等で社会人生活を送り、2015年から太宰府市に住んでいます。

不動産鑑定士を志した経緯としては、30代前半、一般事務職として働いていた私は、より社会貢献できる人間に成長したいという思いから、生涯にわたって打ち込める専門的な職業を模索し始めました。検討を重ねた結果、私が目指すべきは不動産鑑定士だという結論にたどり着き、不動産鑑定士試験に挑戦することを決意しました。

その後、2020年度の論文式試験に合格、2021年5月に弊社へ入社、指導鑑定士である納富先生と直属の上司である徳永隆文先生のご指導のもと実務修習を終え、2024年3月に不動産鑑定士として登録いたしました。

現在は、主に公共事業に関連する不動産鑑定評価等に携わり、専門職業家としての重責を感じながら日々業務に取り組んでいます。

鑑定士1年目の未熟者ですが、福岡県不動産鑑定士協会の一員として、不動産鑑定評価等を通じて福岡の発展に少しでも貢献できるよう、日々精進して参りたいと思っています。諸先輩方には、ご迷惑をおかけする事も多々あるかと存じますが、ご指導ご鞭撻のほど、よろしく願い申し上げます。



株式会社コスモシステム 福岡支店

不動産鑑定士 **上野 敏史**

初めまして、本年4月に福岡県不動産鑑定士協会に入会させて頂きました上野敏史と申します。九州は初めての着任で以前は大阪、名古屋、広島を行ったり来たりしており、かれこれこの業界は20年になります。それ以前は一般企業の経理部門で働いておまして、いわゆる転職組です。数式に苦戦しながら試験に挑戦し、合格後はずっと現在勤務している会社にお世話になっております。リーマンショックによる大不況やコロナショックで鑑定依頼が著しく減少した時期がありましたが現在は依頼件数が安定し、安堵しているところでもあります。九州は長崎、鹿児島、沖縄と離島が多く、綺麗な景色を見るのを楽しみにしております。ゴルフ

場も多いようなので久しぶりにラウンドできればと期待しております。

趣味は体を動かすことが好きで武道をやっておりますが、現在は近くに道場がないのと年齢による衰えもあり、スポーツジム通いとどめています。もともと野球観戦が好きで阪神ファンでしたが、各地方のテレビ中継を見ているうちに選手の入れ替わりについていけなくなり、全く興味がなくなりました。

今まで転勤を繰り返してきましたので福岡県不動産鑑定士協会での活動にいかほど参加できるか不安ではありますが何卒、ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願いいたします。

新規入会者の紹介



トラスト・リアルティ株式会社

不動産鑑定士 **岸 秀明**

この度、福岡県不動産鑑定士協会へ入会させていただきました、岸秀明と申します。北海道室蘭市出身の44歳です。私は、元々航空自衛隊でパイロットを目指しておりましたが、着陸が下手すぎてコースアウト、その後、民間航空会社、不動産会社、ハウスメーカーを経て、現在は、実務修習で色々ご相談に乗っていただきましたトラスト・リアルティ株式会社にお世話になっております。

趣味は、ゲームで、完全なインドア派です。

不動産鑑定士を目指したきっかけは、生涯、不動産を仕事にするのであれば、その分野で最も難しい資格を取ろうというありきたりな理由です。ただ、合格までの道の

りは長く、途中、村上先生から厳しいお言葉を頂きながら、論文試験は3回目でやっと合格することが出来ました。

業務におきましては、現在の目の前の仕事をこなすことに精一杯で、自身の未熟さを痛感し、不動産鑑定士の信用を私が傷つけたら取り返しがつかないという強迫観念にかられる日々ではありますが、北九州の先生方の中でも親切なご指導のおかげで、楽しく、そして忙しくさせて頂いておられます。今後、色々な活動等と一緒にする機会がありましたら、どうかお手柔らかに、ご指導ご鞭撻いただけますと幸いです。よろしく願い申し上げます。



一般財団法人日本不動産研究所 九州支社

不動産鑑定士 **口石 智義**

この度、福岡県不動産鑑定士協会に入会いたしました一般財団法人日本不動産研究所九州支社の口石智義です。

長崎県佐世保市出身です。高校卒業までは佐世保市で、大学時代は福岡市で過ごしました。

1995年4月に一般財団法人日本不動産研究所に入所し、本社のある東京を皮切りに仙台⇒新潟⇒東京⇒福岡⇒東京と様々な部署、場所で勤務しました。

前回の福岡勤務は2005年4月から2011年3月までの6年間でしたが、その間、福岡県不動産鑑定士協会に入会していただいたので、今回は2回目の入会となります。

特に2009年から2011年にかけては、当時の第4・第8分科会において、地価公示・地価調査業務に従事し、福

岡県不動産鑑定士協会の皆様には大変お世話になりました。この場を借りて御礼申し上げます。

さて、今回の福岡勤務はホームに帰ってきた安心感もあり、心機一転、ワクワクした気持ちです。

ただ、13年振りに念願の福岡に戻ってきたものの、天神及び博多エリアは再開発進捗により街並みが様変わりしているため、「浦島太郎」となっていることを痛感しています。

活力に溢れ、変化の激しい福岡の街並みをよく観察し、一日も早く福岡不動産市場の精通者となれるよう精進いたします。

皆様、ご指導ご鞭撻の程、どうぞよろしくお願い申し上げます。

新規入会者の紹介



大和不動産鑑定株式会社 九州支社

不動産鑑定士 **関口 晶太**

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・九州支社の関口晶太と申します。私は埼玉県の出身で、2015年に現在の会社に入社し、半年間の奈良支社での勤務を経て、2018年まで東京本社、その後、仙台の東北支社に約5年勤務し、2024年5月から九州支社に赴任して参りました。これまで業務で福岡の物件に関わることは、ほとんどありませんでしたので、鑑定評価を通じて地域の特性や、福岡の不動産マーケットを勉強していきたいと思っております。

九州には1度旅行で訪れたことがあり、中州の屋台、熊本の文龍ラーメン、宮崎の高千穂峡、大分の別府温泉等を巡る2泊3日の旅でした。どこに行っても食事・お酒

が美味しく、九州での暮らしに憧れを抱いていたので、福岡で働けることを大変うれしく思います。日々の生活や業務で訪れる先で美味しい飲食店やお酒を見つけるのが楽しみです。

趣味はギターで、休日は音楽スタジオで、「THEE MICHELLE GUN ELEPHANT」、「Nirvana」、「The Beatles」等の曲の弾き語りを練習しています。福岡にはライブハウスが多いので、いつかは人前で披露できるようになればと思います。

最後に、まだまだ不動産鑑定士として未熟者ではございますが、ご指導ご鞭撻のほど、どうぞよろしくお願い致します。



株式会社谷澤総合鑑定 九州支社

不動産鑑定士 **黒田 亮**

長い試験勉強期間、実務修習期間を経て令和6年3月に鑑定士登録、令和6年度に本会に入会致しました株式会社谷澤総合鑑定九州支社の黒田亮と申します。今年31歳の若輩者ではございますがどうぞよろしくお願い致します。

生まれも育ちも福岡でありまして、不動産鑑定士としての第一歩を地元福岡で歩むことができること大変嬉しく思います。

経歴と致しましては、前職から不動産業、その前は美容師をしており、おそらく稀少な「美容師免許」と「不動産鑑定士」のダブルライセンス取得者ではないかと自負しております(全く意味のない組み合わせですが)。

趣味は、温泉・サウナ、筋トレ等々ありますが、最近では家族で車中泊の旅にでることに没頭しております。旅行時にも場所場所での地域性の違いを肌で感じる事ができ、地域分析が捗る良い趣味が見つかりました。

鑑定士としてのみならず、人生経験も浅く、まだまだ勉強不足な点多くございますが、少しでも鑑定業界に貢献できるよう、今後、福岡のみならず九州全域の不動産鑑定業務を通じて不動産に関する見識を広げていければと思います。

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、何かとお世話になるかと思っておりますが今後ともご指導ご鞭撻のほど何卒宜しくお願い致します。

新規入会者の紹介



株式会社旭鑑定補償

不動産鑑定士 **小島 健史**

皆様、初めまして。8月より入会しました小島健史と申します。7月より株式会社旭鑑定補償で勤務しております。自己紹介という事ですので簡単にこれまでの経歴等を記載させて頂きます。私は学生時代に宅建士の試験に合格していた事も有り新卒の就職活動は信託銀行を中心に行い無事内定を頂きましたが、就職氷河期というものを直に経験した事で今後は専門性の有無がキャリアのカギになると思ひ、内定を辞退して不動産鑑定士になるべくTACに通い始めましたのがそもそものきっかけとなります。お伝えが遅れましたが今年の春までずっと東京で過ごしていたのでTACも東京本校でした。当時の二次試験合格後は、都内の新興の

不動産調査会社に就職しまして、不良債権の担保評価からREITの鑑定まで、幅広い分野の評価を経験しました。その後はビジネススクールを卒業したタイミングで外資系の不動産会社へ転職し英文評価書等の作成に従事したり、REITのAM会社にて実物不動産の運用や売買を行ったりと、不動産に関わる様々な業務に携わりました。諸々述べましたが鑑定評価における得意分野としては収益用不動産の評価になるかと思ひますが、鑑定の世界は広くまだまだ未熟ですのでご指導ご鞭撻のほどよろしくお願ひいたします。「なぜいま福岡にいるのか?」についてはまたの機会にて。

開業挨拶



赤坂不動産鑑定

ともまつ しょうじ
不動産鑑定士 **友松 昌司**

令和6年3月、福岡市中央区赤坂に「赤坂不動産鑑定」を開業致しました友松昌司と申します。

開業して約半年が経ちましたが、大分慣れてきました。日々、日の出とともに起き、ウォーキング、朝食後、仕事をするというルーティンで過ごしています。会社に通勤し、仕事をするということがなく、極端な話、何時に起きてもOKなので、ストレスがありません。ただ、6月下旬に左背筋と左腕を痛めてしまい、現在ゴルフ練習が出来ず、ラウンドに行けないのがストレスになっています。

現在の仕事は、公的評価(地価調査、地価公示等)を

中心に、指名願提出等の事務作業、研究指導委員会活動、スキーム事例作成作業等諸々です。スキーム事例作成作業が結構大変で、絶えず事例作成をしている感じですが、また、来年初めて確定申告もあり、そこでまた、躓きが出てくる可能性もありますが、準備を早めにして対応していこうと思ひます。

今後、色々な困難が待ち受けているかもしれませんが、最終的には「体が資本」であることを再認識して、日々努力精進し前進して行こうと思ひます。今後とも皆様のご指導、ご鞭撻のほど宜しくお願い致します。

会員名簿

2024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	830-0103 久留米市三瀧町高三瀧261番地1の5	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 九勸筑紫通ビル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
上野 敏史	(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

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
上村 英輔	ハッピーハウス(株)	812-0018 福岡市博多区住吉4-3-2 博多エイトビル2F	092-483-0360
内田 信行	(株)九銀不動産鑑定所	810-0042 福岡市中央区赤坂1-16-13 上ノ橋ビル8F	092-751-5745
梅田 俊司	梅田不動産鑑定事務所	806-0047 北九州市八幡西区鷹ノ巣1-15-5	093-641-8886
梅本 龍	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
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
大坪誠一郎	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
大西 克則	飛翔鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名2-4-38 チサンマンション天神Ⅲ704号	092-718-7821
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
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
河野 孝雄	(株)福住	福岡市中央区天神2-4-15 プリオ天神ビル	092-712-0245
川村 勇人	(有)アセツ鑑定	福岡市中央区天神4-1-28 天神リベラ401	092-739-5101
岸 秀明	トラストリアルティ(株)	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	093-531-2288
木下 慎二	トラスト不動産鑑定(株)	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	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	福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-0641
口石 智義	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
久保田 茂	サジェスト不動産鑑定事務所	大牟田市宮崎2785-1	0944-85-7739
久保田勇介	福銀不動産調査(株)	福岡市東区箱崎1-4-13 福銀箱崎ビル6F	092-631-0301
熊丸 拓	ひらく不動産鑑定	福岡市早良区百道浜4-31-1-408	080-3947-3882
黒田 亮	(株)谷澤総合鑑定所 九州支社	福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-0641
桑原 哲治	(株)谷澤総合鑑定所 九州支社	福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-0641
小池 孝典	小池不動産鑑定事務所	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	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 健史	(株)旭鑑定補償	福岡市中央区白金2-11-9 CR福岡ビル5F	092-534-1800
小島 智典	(株)鑑定ソリュート福岡	福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
小林健一郎	小林不動産鑑定士事務所	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)	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	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)	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)	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	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)	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	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	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	北九州市門司区大里戸ノ上2-6-6	093-382-2020

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
地頭所修一	あおば不動産研究所	813-0025 福岡市東区青葉2-26-8	092-691-7679
篠田 正浩	(株)総研	810-0001 福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470
柴田 翔平	(株)iLand	819-0031 福岡市西区橋本2-6-13	092-405-9003
柴田 知則	(株)iLand	819-0031 福岡市西区橋本2-6-13	092-405-9003
上銘 隆佑	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001 福岡市中央区天神4-2-20 天神幸ビル3F	092-712-9112
白木原圭太	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
関口 晶太	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
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	830-0103 久留米市三潁町高三潁261番地1の5	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 大野城市東大和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 顕	(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 大野城市東大和1-4-2 グレイスヴィラ東大和302	092-592-8631

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
寺島 弘次	大和不動産鑑定(株)九州支社	福岡市中央区天神4-2-20 天神幸ビル3F	092-712-9112
徳永 大典	都市経済研究所	福岡市中央区大手門2-1-10-3F	092-741-4812
徳永 隆文	(株)旭鑑定補償	福岡市中央区白金2-11-9 CR福岡ビル5F	092-534-1800
都合 哲男	(株)平成総合鑑定所	北九州市門司区柳町4-12-34	093-382-3000
土手 栄治	(株)北九州システム鑑定	北九州市小倉北区田町12-19-202	093-582-4280
刀根 宏之	(株)アプレイザル	北九州市八幡西区熊手3-3-12 丸善ビル3F	093-632-1854
友野 和憲			092-781-6073
友松 昌司	赤坂不動産鑑定	福岡市中央区赤坂1-2-20-304	092-791-5428
長崎 隆良	(株)パートナーワン	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	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	福岡市中央区大名2-4-30 西鉄赤坂ビル7F	092-735-3610
中園 二郎	中園不動産鑑定事務所	福岡市南区大橋3-14-8-502	092-555-7614
中野 貢一	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-0641
中村 秀紀	(株)都市リサーチ	福岡市中央区大名2-1-12 メゾン天神402	092-725-2183
中村 光子	ひかり不動産鑑定		092-233-4351
中村 世明	(株)わかまち不動産研究所	福岡市早良区四箇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	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	福岡市中央区警固2-12-5	092-718-2575
西澤 義男	西澤不動産鑑定事務所	北九州市小倉北区弁天町9-6	093-571-7700
納富 久雄	(株)旭鑑定補償	福岡市中央区白金2-11-9 CR福岡ビル5F	092-534-1800
橋本 英樹	けやき不動産鑑定事務所	福岡市南区多賀2-4-10 野間カステリア705	092-408-7233
波多江裕之	大和不動産鑑定(株)九州支社	福岡市中央区天神4-2-20 天神幸ビル3F	092-712-9112
波多野宏和	(株)アプレイザル	北九州市八幡西区熊手3-3-12 丸善ビル3F	093-632-1854
花田 宏治	合同会社 花田不動産鑑定士事務所	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	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	福岡市南区井尻1-36-20	092-571-5292

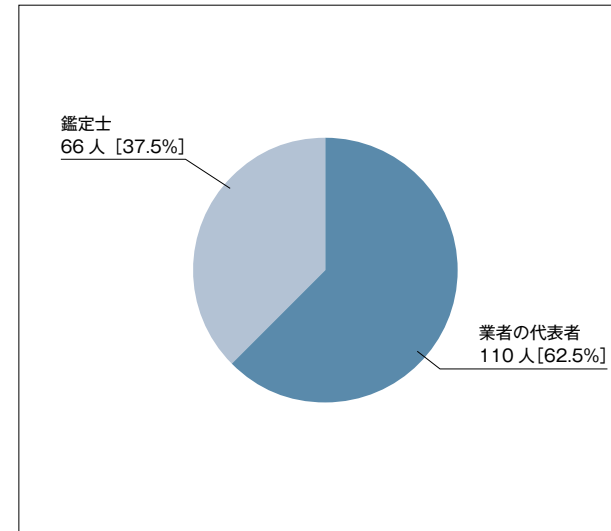
会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
原 博明	(株)毎長補償鑑定	福岡市中央区西中洲12-13 樋口ビル1F	092-751-2052
原田 俊博	福岡立地研究所	福津市有弥の里1-10-6	0940-35-8350
姫野 哲次	(株)毎長補償鑑定	福岡市中央区西中洲12-13 樋口ビル1F	092-751-2052
平田 淳	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-0641
平塚万里子	平和総合コンサルタント(株)	久留米市野中町914	0942-39-3311
廣原 浩一	(株)鑑定ソリュート福岡	福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
福山 新一	フジ総合補償鑑定(株)	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)	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)	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)	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	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	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	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	北九州市小倉北区砂津2-12-18	093-551-4833
堀 和義	(株)総研	福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470
前村 晃次	(株)福住	福岡市中央区天神2-4-15 プリオ天神ビル	092-712-0245
横 由紀	(株)福岡山ノ手鑑定舎	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	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九州支社	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
松崎 聖也	(株)旭鑑定補償	福岡市中央区白金2-11-9 CR福岡ビル5F	092-534-1800
松崎 信夫	大東鑑定(株)	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	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)	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)	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
松野 浩介	福銀不動産調査(株)	福岡市東区箱崎1-4-13 福銀箱崎ビル6F	092-631-0301
松本 武洋	中央鑑定(株)	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 福岡市西区姪の浜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 将剛	(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

2024年10月1日時点

■会員の内訳



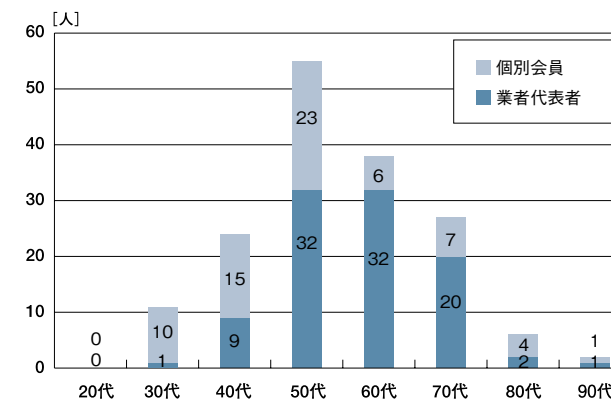
■会員の内訳

	人数	構成比
業者の代表者	110	62.5%
鑑定士	66	37.5%
士補	0	0.0%
計	176	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	0	0	0.0%
30代	1	10	11	6.7%
40代	9	15	24	14.7%
50代	32	23	55	33.7%
60代	32	6	38	23.3%
70代	20	7	27	16.6%
80代	2	4	6	3.7%
90代	1	1	2	1.2%
計	98	65	163	100.0%
平均	59歳			
最年少	30歳			
最高齢	94歳			

■全資格者の年齢別構成



編集後記

■御寄稿・御協力いただいた皆様、有難うございます! 今後も紙面充実に尽力して参りますので宜しくお願い申し上げます。

【渡邊 悟】

■まだ暑い日もありますが、秋の気配も感じられるようになってきました。地獄のような夏の実査から解放され、これからの実査は、美味しいものがある場所についつい吸い込まれそうになる誘惑との闘いが始まります。末筆ではありますが、皆さんからの広報誌の意見やアイデアなどあれば是非お寄せください。

【井手 江美】

■今年は気候変動のためか、お花もいつもと季節が異なります。彼岸花はお彼岸一週間後に見ごろになりました、、、今年の紅葉はどうなるのでしょうか。

【大楠 由美子】

■ご執筆・ご協力いただきました皆さまに感謝申し上げます。10月は土地月間となります。少しでも鑑定評価、不動産鑑定士の知名度が向上するよう努力します。

【荻原 万葉】

■まだまだ暑い日が続いておりますが、皆さまいかがお過ごしでしょうか?9月30日からは西南学院大学寄付講座がはじまります。私の担当は1回のみですが、不動産鑑定士の魅力を少しでも感じてもらえるよう、精一杯お話ししていきます。

【片江 宏典】

■いつもお世話になっております。今号では、北九州市を特集でとりあげました。「修羅の国」とか言われておりますが、日本初の“市版”『地球の歩き方 北九州市』が出版されるなど、明るい話題もあります。ぜひ、今号の特集をご一読ください。

【波多野 宏和】

■今号の発刊にご協力いただいた皆様、誠にありがとうございました。ようやく朝、晩は涼しくなり、夏の終わりがみえてホッとしております。季節の変わり目で体調を崩しやすい時期ですので、皆様お身体には気をつけてお過ごしください。

【吉田 将剛】

「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



下からパシャリ

おのぼりさん

この日の東京はとても暑かった



金色

くろねこ

広川町の銀杏です。空の青さとこんじきの銀杏が眩しい一日でした。



響灘の夕日

詠み人知らず



関門海峡

なべ

下関側から

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか [No.55]
2024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 55

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