

Number

57

2025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7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]

令和6年度 西南学院大学寄付講座

「不動産鑑定士による不動産学」について

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 浅川 博範 1

令和7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 納富 久雄 2
■ 最近の地価動向 8

特集 令和6年度 西南学院大学寄付講座
「不動産鑑定士による不動産学」について 30
『鑑定ふくおか』編集長 渡邊 悟

わがまちバンザイ 72 筑紫野市 34
73 中間市 36

新規入会者の紹介／開業挨拶 38

会員名簿 41

協会の現在／編集後記 49

「不動産鑑定相談所」のご案内 50

PHOTO GALLERY 巻末

〔表紙の写真〕水巻町 遠賀川河川敷

遠賀川河川敷のコスモスが満開を迎えていた。約500万本ものコスモスが秋の風に揺れている。遊歩道沿いを歩いてゆくと、コスモスの群落がピンクと緑の美しい模様のように見える場所がありしばらく眺めていた。このコスモス園は周囲に特徴的な山や建物がないため撮るのが難しいともいわれているけれど、ただここにいただけで気持ちいい。

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 浅川 博範

会員の皆様並びに関係団体の皆様におかれましては益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。
本年6月から新執行部が発足し会長を拝命しました。2年間どうぞよろしくお願いいたします。
昨今どの産業においても人手不足が叫ばれています。平成以降、少子高齢化が続いている日本、いよいよ労働人口不足が国内経済に影響を与えるようになってきました。不動産鑑定士業界も、毎年受験者の減少が続いておりましたが、本年は対前年比3割増と嬉しい知らせを聞きました。この要因は推定ですが、東京の著名な不動産鑑定士ユーチューバーの活躍が大きいと考えています。
当協会も地道に広報活動を行っています。昨年度から福岡市内の大学で寄付講座（2単位）を担当させていただきました。本年度は新たに1大学増えて、2大学で寄付講座を行います。私も1コマ講師を担当しました。最前列で熱心に受講してくれている学生さん達の目を見ると、生き生きと輝いていて、話している方も元気をもらいました。この方達は将来きっと不動産鑑定士業界入りしてくれることでしょう。そして、不動産鑑定士を目指したきっかけは「大学で受講した寄付講座でした」と言われるように、モチベーションを持ちながら本年度も頑張りたいと思います。
さて、本号は当協会が令和7年福岡県地価調査（7月1日時点）の結果に基づいて、地価変動の要因分析結果を提供しておりますが、同時期に合わせて発刊している「福岡県地価調査価格要覧」もあります。こちらは福岡県監修の下、調査地点の個別情報を提供することを主としています。福岡県は県全体の全用途平均で10年連続の上昇になるなど、上昇率でも全国で上位に位置しています。このような重要な地価調査に携わる私ども不動産鑑定士は、不動産に関する専門的技術や知識を修得するため研鑽を重ねているほか、土地価格は経済活動の結果として現れますので、地価の重要な判断の根底となるための日々の情報収集や分析に努めています。また、公益社団法人としての県民向けの各種サービスを始め、市況動向を掴む参考資料として福岡県不動産市況DI調査を当協会のウェブサイトに記載しています。このように、会員の皆様の思いが詰まった本紙が、読者の方々の地価情報分析資料として広く活用され、不動産鑑定士に対する理解が深まる事を願っております。
最後に、ご多忙のなかご寄稿頂いた執筆者の皆様、本紙の企画と編集等にご尽力頂いた広報委員会と事務局の皆様にご心より御礼申し上げます。

令和7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 納富 久雄

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3.8%から2.7%に上昇率縮小。9年連続の上昇となったが、コロナ禍の影響により上昇率が縮小となった令和2年地価調査以来、5年ぶりに上昇率は縮小した。
- 建築費の高騰化や土地価格の上昇の影響等によりエリアの割に高い販売価格が設定されている戸建住宅については、住宅ローン金利の上昇の影響もあり、売れ行きが鈍化している。売れ行きが悪い物件については値下げに踏み切っている物件も散見され、中には大幅な値引きを行っている物件もみられる。
- 福岡市内の富裕層向け分譲マンションについては依然として販売は好調である。しかし、一般世帯向けのファミリータイプの分譲マンションの一部については建築費の高騰化等の影響等によりエリアの割に販売価格が高くなっている物件もみられ、売れ行きがやや鈍化傾向にある。また、こうした影響により昨年と比較するとエリアによっては完成在庫物件が増加傾向にある。
- 今後も建築費の高騰化の傾向は継続する事が予想されており、住宅ローン金利の更なる上昇も予想されるため、建築費の高騰化の影響と住宅ローン金利の上昇が土地価格に及ぼす影響について今後より注視する必要がある。

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9.5%から+7.2%に上昇率縮小。13年連続の上昇となったが、県全体同様、令和2年地価調査以来、5年ぶりに上昇率が縮小した。各区の動向をみると、東区（9.1%→5.0%）、博多区（13.4%→8.1%）、中央区（10.9%→7.7%）、南区（9.3%

→6.4%）、西区（8.4%→8.0%）、城南区（9.5%→7.8%）、早良区（8.9%→8.5%）となっており、全区において上昇率が縮小したが、福岡市は全国の政令指定都市の中で最も高い人口増加率を示すなど依然として人口が増加しており、高い地価上昇率が継続している。

- 戸建住宅地：住宅ローン金利の上昇や建築費の高騰化を背景に地価の上昇率が縮小している地域が多く、売れ行きが悪い分譲地では値引きを行っているような物件もみられる。一方、地価の割安感を残している西区の戸建住宅地や博多駅までの延伸により乗降客数が増加している福岡市地下鉄七隈線沿線上の戸建住宅地では需要は堅調に推移しており、昨年並みの地価上昇が継続している地域もみられる。
- 分譲マンション用地：富裕層向けの高額マンションの販売については依然として好調であり、販売価格についても上昇傾向が顕著であり、高額マンションの販売が見込める優良なマンション用地の不足が続いている。そのため、入札案件では依然として非常に激しい競争が生じており、高い地価上昇率が継続している。一方、福岡市内でも東区北部や博多区南部など一般世帯向けのマンション需要がメインとなるエリアにおいては、建築費の高騰化等の影響によりエリアの割に販売価格が高額となったため、売れ行きがやや鈍化傾向にある。また、それに伴い完成在庫件数もやや増加傾向にあり、地価の上昇余地が少なくなってきたため、地価上昇率は縮小傾向にある。以上より、昨年と比較するとマンション用地についても売れるエリアとそうでないエリアが選別化されるようになってきており、二極化の傾向が伺える。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- 北九州市の平均変動率は昨年の1.7%から1.4%に上昇率若干縮小。県全体同様、令和2年地価調査以来、5年ぶりに上昇率が縮小した。各区の動向をみると、門司区（0.3%→▲0.2%）、若松区（0.7%→0.4%）、戸畑区（2.4%→2.1%）、小倉北区（2.0%→1.8%）、小倉南区（1.1%→0.9%）、八幡東区（1.7%→1.5%）、八幡西区（3.2%→2.8%）となっており、何れの区についても上昇率が縮小した。

北九州市内の中でも人口減少率が高く、傾斜地勢エリアの多い門司区の地価は昨年の微増から下落に転じており、傾斜地勢の戸建住宅地を中心として需要は減退傾向にある。一方、他の区については地価の上昇傾向が継続しており、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で、特に駅徒歩圏内の平坦地の人気が高い。また、小倉北区以外でも小倉通勤圏を中心とした地勢が緩やかな住宅地に対する需要も安定的である。さらに、福岡市への通勤圏にもなり得る地点も存する八幡西区のほか、市内でも人気の住宅地を有する戸畑区については他の区よりやや高い地価上昇率で推移している。

- 久留米市の平均変動率は昨年の2.3%から1.7%に上昇率縮小。9年連続の上昇となったが、県全体同様、令和2年地価調査以来、5年ぶりに上昇率が縮小した。県南エリアの中心都市である久留米市では利便性の高い住宅地を中心に引き続き需要は堅調であり、建築費の高騰化等の影響により地価の上昇率は縮小しているが、地価の上昇傾向は継続している。一方、久留米市郊外の農家住宅地の需要は限定的であり、

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6.7%から5.1%に上昇率縮小。10年連続の上昇となったが、住宅地同様、5年ぶりに上昇率は縮小した。しかし、需要は堅調に推移している地域が多く、建築費の高騰化等の影響から地価上昇率は縮小しているものの、マンション用地の需要が競合する駅からの接近性に優る商業地を中心に高い地価上昇率が継続している。

② 県庁所在地の地価動向と要因

- 福岡市の平均変動率は昨年の13.2%から10.2%に上昇率縮小。13年連続の上昇となったが、県全体同様、令

地価の下落傾向が継続している地域が多い。

- 大牟田市の平均変動率は昨年の0.1%同様、0.1%の上昇となり、2年連続の上昇となった。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みられるが、緩やかな地価上昇が継続している地点や地価が下げ止まり横這いで推移している地点が多く、全体でみると地価は僅かながら上昇している。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 朝倉郡筑前町の平均変動率は昨年の7.2%から8.1%であり、地価の上昇幅が縮小している市区町村が多い中、地価の上昇幅が拡大した。福岡県「人口移動調査」によると令和7年4月の人口増加率は1.2%（対前年比）となっており、市町村別人口増加率では福岡県内1位（市区町村別では福岡市博多区、福岡市中央に次いで3位）となっている。隣接する筑紫野市や小郡市などと比べて地価が割安であるため、近年パワービルダー等による戸建住宅地の開発が散見されるようになってきており、人口の流入も認められ、地価の上昇率が拡大する要因となっている。
- 西鉄天神大牟田線沿線上に存し、JR路線も利用可能なため春日市（5.6%→4.6%）、大野城市（8.4%→6.2%）、太宰府市（6.8%→4.6%）、筑紫野市（8.0%→2.7%）は依然として住宅地の需要は堅調であるが、高い地価上昇率が継続した事に伴い福岡市と比較した地価の割安感が薄れており、金利上昇の影響や建築費高騰化の影響も相俟って地価上昇率は縮小している。

和2年地価調査以来、5年ぶりに上昇率が縮小した。各区の動向をみると、東区（12.5%→7.9%）、博多区（15.0%→11.0%）、中央区（12.7%→8.9%）、南区（9.4%→9.2%）、西区（13.5%→11.3%）、城南区（13.7%→10.7%）、早良区（14.1%→13.1%）となっており、住宅地同様、全区において上昇率が縮小した。

- オフィス用地：空室率はエリア毎に濃淡があり天神ビックバンによる新規供給物件が多い天神地区では空室率が上昇傾向にあり、令和7年6月時点の空室率は10.05%（三鬼商事株式会社「オフィスマーケット」による）である。一方、新規供給物件が少ない博多駅前地区においては同時点の空室率が2.77%となって

おり、空室率の改善傾向が顕著で需給がひっ迫している状況である。天神地区と博多駅前地区でオフィスの市況に差異がみられるが、賃料は何れのエリアについても小幅上昇基調であり、国内外のファンドや事業会社を中心に投資意欲は高く、需要は比較的堅調に推移している。しかし、空室率の上昇により天神地区の一部の物件では新規募集賃料の値下げやフリーレントによりテナント誘致を行っており、今後も天神ビックバン等による大型物件の供給も予定されているため、更なる空室率の上昇に伴い、賃料に下押し圧力が加えられる懸念も存する。以上より、オフィス最有効使用の地点の地価上昇率は縮小傾向にあり、特に天神地区の地価上昇率の縮小傾向は顕著である。

- **都心型商業地**：インバウンド客の増加の影響や国内富裕層の高額品消費の影響等により百貨店売上が好調を維持しており、2024年の全国百貨店売上高によると福岡市（4店）は過去最高売上高を更新した。インバウンド需要の拡大等に伴い商業施設の売上が軒並み好調なため、都心型商業地の需要は堅調である。しかし、今年に入り円高傾向のため高額品が買い控えられている状況であり、購買単価は減少傾向で売上高についても前年を下回る月が連続している。
- **ホテル用地**：インバウンド客の増加の影響等によりホテルの稼働率はコロナ禍前の水準まで回復しており、ホテル開発を探る動きも活発化している。また、用地取引も顕在化しており、周辺の相場を大きく上回る取引もみられ、ホテル用地需要は旺盛であるといえる。また、稼働率についても8割を超える月が多く好調な状況であり、宿泊費についても高騰化している。なお、福岡県内のインバウンド客数は韓国、中国、香港、台湾、アメリカ、その他圏域ともにコロナ禍前の水準を大幅に上回っている。
- **歓楽街**：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強く、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強いため、中洲地区では高値取引が顕在化しており、高い地価上昇率が継続している。
- **マンション用地**：品等の優れるマンションの成約賃料は年々上昇しており、「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も高まっているため、高級賃貸マンションの需要も増加傾向にあり、優良な用地の競合は激しい状況が継続している。しかし、家賃の上昇

は土地・建物の投資額の増加に追いついていない状況にあり、高い地価上昇率は継続しているものの、上昇率が縮小している地点が多い。

- **郊外型商業施設用地**：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、こうした企業等にも選ばれる立地の地価上昇は依然として続いている。しかし、建築費の高騰化等が収益性を圧迫しており、地価の上昇率についてはやや縮小傾向にある。

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5.0%から3.6%に上昇率縮小。9年連続の上昇となったが、県全体同様、令和2年地価調査以来、5年ぶりに上昇率が縮小した。各区の動向をみると、門司区（1.2%→0.5%）、若松区（1.4%→0.9%）、戸畑区（4.7%→4.5%）、小倉北区（8.4%→4.8%）、小倉南区（1.3%→1.2%）、八幡東区（5.4%→5.2%）、八幡西区（6.4%→4.9%）となった。
- 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、再開発促進施策「コクラ・クロサキリビテーション」の活用第一弾である「BIZIA KOKURA（ビジア小倉）」が令和6年7月に竣工、日本IBMなどIT企業が入居しており、募集賃料も2万/坪と高い。更に、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。こうした動きにより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の上昇傾向が継続しているが、竣工後も「BIZIA KOKURA（ビジア小倉）」の空室が目立つことや、建築費の高騰化等により収益性が圧迫されている状況にあることから地価の上昇率については縮小傾向にある。なお、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需要が認められる商業地の地価も上昇が続いている。
- 北九州市八幡西区黒崎3丁目においても「コクラ・クロサキリビテーション」を活用した19階建てのマンションが建築予定であり、黒崎駅周辺は北九州市内の中でも高い地価上昇率となっている。
- 久留米市の平均変動率は昨年の3.7%から3.0%に上昇率縮小。9年連続の上昇となったが、県全体同様、令和2年地価調査以来、5年ぶりに上昇率が縮小した。西鉄久留米駅ビルのリニューアル工事に伴い「レ

イリア久留米」が令和6年10月に開業し、西鉄久留米駅周辺の商業地では比較的高い地価上昇率が継続している。また、JR久留米駅前では「JR久留米駅前第二街区第一種市街地開発事業」が進捗中であり、当該事業に対する期待等から西鉄久留米駅周辺同様、比較的高い地価上昇率が継続している。

- 大牟田市の平均変動率は昨年の0.4%同様、0.4%の上昇となり、住宅地同様、2年連続の上昇となった。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ず、マンション用地需要も福岡都市圏及びその周辺エリアと異なりほとんどない。こうした状況から地価が大きく上昇するような状況に

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11.6%から8.6%に上昇率縮小。9年連続の上昇となったが、住宅地や商業地同様、5年ぶりに上昇率は縮小した。県内の工業地の地価は依然として物流施設用地需要が牽引しているが、TSMC進出の影響で注目される熊本の影響もあり、福岡の物流施設用地に対する投資家の関心は高く、多くの既存物件は高稼働が続いており空室率も低い。こうした影響から高い地価上昇率が継続しているが、令和8年～令和9年にかけて鳥栖エリア等で新規供給増加の見通しも存し、空室率上昇の可能性も存する。

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16.8%から11.8%に上昇率縮小。12年連続の上昇となった。
- 福岡都市圏を含め物流施設に対する需要は堅調な状況が継続しており、空室は一部の築浅物件に限られ既存物件は高稼働の状況が継続している。また、建築費も高騰化しているが、それに見合う賃料の上昇も見込める状況であり、物件価格は賃料上昇によって上昇が続くことが予想されているため、当面の間、需給は逼迫する状況が継続するものと思料する。

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6.7%から6.0%に上昇率若干縮小。8年連続の上昇となった。
- 北九州空港は24時間利用可能なため九州エリアの物流拠点としての側面をもつが、大型貨物機の長距離

は至っていないが、TSMC関連の企業進出もみられ、その波及効果により地価は下げ止まり傾向にあり、一部の地域では緩やかながら上昇している。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 糸島市の平均変動率は昨年の12.4%から10.3%に上昇率は縮小したが、県内でも高い地価上昇率となった。3地点の内、2地点が駅周辺の商業地でマンション用地としての需要も競合するが地価の割安感を残しており、当該2地点の地価上昇率が牽引する形で高い地価上昇率となった。

運航に備え、滑走路延長工事に着手している。また、北九州市は半導体後工程の「ASE」の誘致を行っており、今後関連産業の集積も期待される。こうした影響等により、北九州市内の工業地の地価は比較的高い地価上昇率が継続している。しかし、日産自動車が若松区に建設予定であったEV電池工場建設を断念したほか、隣接する京都郡苅田町に進出予定のトヨタ自動車が立地協定締結を延期したことから今後の影響については十分に注視する必要がある。

- 久留米市の平均変動率は昨年の15.6%から12.9%に上昇率縮小したが、9年連続の上昇となった。物流施設用地の需要や事業所用地の需要は堅調であり、高い地価上昇率が継続している。
- 大牟田市の平均変動率は昨年の7.1%から7.6%に上昇率拡大、5年連続の上昇となった。大牟田市は九州新幹線「新大牟田」駅に隣接する新大牟田駅産業団地（産業用地）に進出する企業を公募しており一部売却が完了したほか、三池港に近い臨海部エリアに新たな産業団地を造成する方針であり、熊本県に近いという立地性からTSMC関連企業の進出も期待できるため、地価上昇率はやや拡大傾向である。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 糟屋郡部の工業地は福岡都市圏に存し、都市中心部へのアクセスが良好であるほか、福岡ICや福岡空港にも近いため、物流利便性が極めて高い。そのため、物流施設用地の需要や事業所用地の需要は堅調に推移しており、非常に高い地価上昇率が継続している。

2.主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.7 (3.8)	410 (431)	93 (69)	120 (122)	623 (622)
福岡市	7.2 (9.5)	110 (110)	0 (0)	0 (0)	110 (110)
北九州市	1.4 (1.7)	61 (68)	20 (14)	9 (8)	90 (90)
久留米市	1.7 (2.3)	20 (23)	9 (6)	5 (5)	34 (34)
大牟田市	0.1 (0.1)	6 (6)	7 (6)	3 (4)	16 (16)

(2) 商業地

市町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	5.1 (6.7)	181 (181)	27 (23)	24 (27)	232 (231)
福岡市	10.2 (13.2)	59 (58)	0 (0)	0 (0)	59 (58)
北九州市	3.6 (5.0)	44 (45)	2 (1)	1 (1)	47 (47)
久留米市	3.0 (3.7)	8 (8)	2 (2)	1 (1)	11 (11)
大牟田市	0.4 (0.4)	2 (2)	6 (6)	0 (0)	8 (8)

(3) 工業地

市町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	8.6 (11.6)	47 (48)	3 (2)	0 (0)	50 (50)
福岡市	11.8 (16.8)	5 (4)	0 (0)	0 (0)	5 (4)
北九州市	6.0 (6.7)	9 (9)	0 (0)	0 (0)	9 (9)
久留米市	12.9 (15.6)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
大牟田市	7.6 (7.1)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)

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	650,000円/㎡	+10.2% (+11.5%)	よかトピア通り沿いのマンション適地。店舗等も存するが、富裕層向けマンション需要も存する立地であるため現在の需要の主体は分譲マンション用地である。建築費が高騰化しているが建築費の高騰化を販売価格に転嫁できるエリアであり、高い地価上昇率が継続している。
	商業地 福岡中央5―15	福岡市中央区 天神1丁目122番	9,150,000円/㎡	+0.5% (+3.4%)	オフィスの大量供給により天神地区の空室率は上昇しており、利回りも下げ止まっているため地価の上昇余地は少なくなってきた。しかし、ワンビルの開業を契機に繁華性は増しており天神地区の一等地のオフィス用地に対する投資意欲は依然として高く、地価は緩やかながら上昇している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福岡東―12	福岡市東区箱崎 3丁目3531番12外	340,000円/㎡	+13.3% (+18.1%)	地下鉄駅へのアクセスに優れ、戸建住宅と共同住宅が混在する地域。近接する九大跡地開発では、インフラ工事が着実に進展し、再開発への期待から、土地取引も堅調。戸建住宅地として希少性が高く、賃貸マンションの需要も高いが、建築費高騰の影響などから、地価上昇の勢いはやや縮小している。
	商業地 福岡博多5―8	福岡市博多区 綱場町162番1外	2,100,000円/㎡	+18.6% (+18.0%)	博多駅前地区のオフィス需要堅調であり当該影響が周辺エリアにも波及している。また、インバウンド客増加等の影響からホテル用地需要が旺盛であり、当該需要の競合も認められる。地価の割安感も存するため、非常に高い地価上昇率が継続しており、上昇率についても若干拡大している。
下落率1位	住宅地 久留米―30	久留米市城島町浮島 字外開818番2外	8,700円/㎡	▲3.3% (▲3.2%)	地区内の小学校(浮島小学校)が令和3年3月末で閉校し、また、当地域の大部分が近年の豪雨により冠水している。住宅地需要は低迷しており、地価は昨年並みに下落している。
	商業地 飯塚5―2	飯塚市長尾字岩野 1247番2	14,400円/㎡	▲2.7% (▲4.5%)	旧来からの商業地で閉鎖店舗多く、商業地としての需要は低迷している。需給動向に改善の兆しなく、周辺の住宅地の地価水準程度まで地価は下落している。

(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	福岡市中央区 地行3丁目29番	650,000円/㎡	+10.2% (+11.5%)	よかトピア通り沿いのマンション適地。店舗等も存するが、富裕層向けマンション需要も存する立地であるため現在の需要の主体は分譲マンション用地である。建築費が高騰化しているが建築費の高騰化を販売価格に転嫁できるエリアであり、高い地価上昇率が継続している。
	商業地 福岡中央5―15	福岡市中央区 天神1丁目122番	9,150,000円/㎡	+0.5% (+3.4%)	オフィスの大量供給により天神地区の空室率は上昇しており、利回りも下げ止まっているため地価の上昇余地は少なくなってきた。しかし、ワンビルの開業を契機に繁華性は増しており天神地区の一等地のオフィス用地に対する投資意欲は依然として高く、地価は緩やかながら上昇している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福岡東―12	福岡市東区箱崎 3丁目3531番12外	340,000円/㎡	+13.3% (+18.1%)	地下鉄駅へのアクセスに優れ、戸建住宅と共同住宅が混在する地域。近接する九大跡地開発では、インフラ工事が着実に進展し、再開発への期待から、土地取引も堅調。戸建住宅地として希少性が高く、賃貸マンションの需要も高いが、建築費高騰の影響などから、地価上昇の勢いはやや縮小している。
	商業地 福岡博多5―8	福岡市博多区 綱場町162番1外	2,100,000円/㎡	+18.6% (+18.0%)	博多駅前地区のオフィス需要堅調であり当該影響が周辺エリアにも波及している。また、インバウンド客増加等の影響からホテル用地需要が旺盛であり、当該需要の競合も認められる。地価の割安感も存するため、非常に高い地価上昇率が継続しており、上昇率についても若干拡大している。

(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	27,000円/㎡	+5.8% (+7.1%)	戸畑区内に存する居住環境の良好な住宅地域であり、従来から人気は高く、需要は堅調である。
	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	1,130,000円/㎡	+4.6% (+10.2%)	最新設備を備えるビルに対する潜在的需要も存することや、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いている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 北九州八幡東―7	北九州市八幡東区 石坪町9番9	98,800円/㎡	+6.2% (+7.5%)	幹線道路背後平坦部の小倉北区に近い優良住宅地。周辺一帯の取引の値動きなどから推して、地価は上昇基調で推移しているものと判断される。
	商業地 北九州八幡西5―10	北九州市八幡西区 黒崎3丁目37番8	220,000円/㎡	+9.5% (+11.7%)	黒崎中心市街地に位置しており、マンション需要も高い。価格には一定の割安感が認められ地価は上昇基調で推移している。令和6年3月に指定容積率が緩和(600%→800%)され、土地の利用度は高まっている。

※変動率の下段()は、前回調査の変動率。
※選定替等により前回調査の変動率が無い場合は ― を表記する。

最近の地価動向

最近の地価動向

門司区

【住宅地】平均変動率　[R7]▲0.2%　[R6]0.3%

- ・社の木地区や原町別院地区などJR門司駅から小倉方面の住宅地や高田地区などの平坦部の住宅地に対する需要は根強く、利便性や環境条件などに優る土地の地価は上昇率に翳りが見られますが、総じて上昇傾向で推移しています。その一方で、交通接近条件が劣る郊外部の住宅地や傾斜地勢に位置する住宅地での需要は弱く、特に街路条件等が劣る住宅地は地価の下落幅が大きくなっています。

【商業地】平均変動率　[R7]0.5%　[R6]1.2%

- ・門司駅前の商業地区ではスーパーマーケットが閉鎖となりましたが、すでに新しい店舗が開業しており、地域では相応の人の流れもあって近隣型商業地として十分機能しています。
- ・門司港地区の商店街では背後人口の減少と高齢化が著しく、栄町商店街などの旧来の商店街では繁華性が低下しています。その一方、令和5年次北九州市観光動態調査による門司港レトロ地区への観光客数は対前年比22%増（212.4万人）で、令和2年次を底に回復基調で推移しています。また、門司港地区では、「門司港レトロ地区臨海部開発事業」や「門司港地域複合公共施設整備事業」などが進められているほか、レトロ地区近くの新浜11・12号上屋跡地の利活用が期待されており、これらの事業等による当該地域への影響が注視されます。

若松区

【住宅地】平均変動率　[R7]0.4%　[R6]0.7%

- ・東部の住宅地域は、旧来からの市街地ですが、平坦地を中心に旧来画地を分割しての新築建売住宅分譲が見られます。洞海湾沿いの地域は、需要が相対的に少なく、低価格でなければ販売に苦戦する傾向があります。西部の住宅地域は、街並みが整った学研都市などの新興住宅団地が多く、需要が堅調です。

【商業地】平均変動率　[R7]0.9%　[R6]1.4%

- ・東部は、サンリブ若松が核店舗ですが、近くの本町アーケード街は空き店舗が見られます。一方で、旧来からの商業地域では、アパート等の需要があります。西部は、イオン若松ショッピングセンターが核店舗であり、賑わいを見せています。学研都市周辺で背後人口の増加等があり、賃地が中心であるものの商業用地需要は堅調となっています。

戸畑区

【住宅地】平均変動率　[R7]2.1%　[R6]2.4%

- ・住宅地は上昇傾向は継続しているものの、上昇率については前回から若干縮小しています。
- ・戸畑区は人口密度が高く開発適地が稀少であるため、従来から人気の高い天籟寺、浅生などの住環境良好な地域は高値取引も見られますが、供給は限定的です。一方で高台の傾斜地は需要が乏しく地価下落傾向が継続しており、二極化がより鮮明となっています。

【商業地】平均変動率　[R7]4.5%　[R6]4.7%

- ・商業地についても上昇傾向は継続しているものの、上昇率については前回から若干縮小しています。
- ・マンション開発が可能なJR戸畑駅周辺や天神、新池地区等の幹線道路沿線を中心に土地利用状況は良好で、土地需要も高い状態が継続しています。ただし、駅前のアーケード街は空き店舗が増加しており衰退傾向が継続しています。

小倉北区

【住宅地】平均変動率　[R7]1.8%　[R6]2.0%

- ・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引き続き高いです。
- ・戸建分譲については、区内10区画以下の小規模分譲がみられる程度であり、全体的に分譲地が少なく、用地不足の状態です。

【商業地】平均変動率　[R7]4.8%　[R6]8.4%

- ・小倉駅前では、商業施設の集客力が増しているほか、小倉リビテーション事業のITビルが起工し、現在第2弾の商業ビルが京町に新築中です。
- ・都心商業地で続く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あります。ただし、分譲マンション各住戸の分譲価格は高騰しており、完売までには時間を要するようになってきています。
- ・商業地の地価の高騰はやや落ち着きを見せており上昇率は前年より低下しています。

小倉南区

【住宅地】平均変動率　[R7]0.9%　[R6]1.1%

- ・市街化調整区域以外の基準地は緩やかな上昇基調で推移しています。なお、平均変動率の上昇幅は昨年より縮小しています。
- ・モノレールやJR駅沿線の交通利便性が良好な地域は堅調な需要が続き2%前後の上昇率で推移しています。一方、郊外や街路条件の劣る地域では需要が弱く1%を下回る小幅な上昇率で推移しており、二極化傾向が見られます。

【商業地】平均変動率　[R7]1.2%　[R6]1.3%

- ・区内には核となる高度商業地はなく守恒地区の「サンリブもりつね」、上葛原地区の「サンリブシティ小倉」、下曽根地区の「サニーサイドモール」など点在する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に商業地が形成されています。
- ・5つの基準地はすべて上昇基調で推移しています。守恒地区は堅調な需要が続き2%台の上昇率で推移しており、下曽根、横代北町、湯川は1%を下回る変動率で推移しています。なお、平均変動率の上昇幅は昨年より縮小しています。

八幡東区

【住宅地】平均変動率　[R7]1.5%　[R6]1.7%

- ・当区の住宅地の地価動向については、地勢や街路条件などの優劣によって、2極化・個別化傾向が明確化しています。
- ・幹線道路背後などの平坦部に位置し住環境良好な住宅地域では、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取引の値動きなどから推して、概ね安定しているものと判断されます。他方で、山麓部等の傾斜地勢で街路条件が劣る地域の取引は低調であり、地価の下落に歯止めがかかっていません。
- ・地価の平均変動率については、上昇基調が継続していますが、地域性によって価格動向には差異が認められます。

【商業地】平均変動率　[R7]5.2%　[R6]5.4%

- ・当区の商業地の地価動向は、商況や土地利用度などの優劣によって、多様化の傾向が進展しています。
- ・中心市街地や幹線道路沿線付近などの土地利用度の高い地区では、根強いマンション需要などを背景に、高値の取引も見られ、市況は概ね良好であると判断されます。アーケード商店街や旧来からの近隣商業地域の取引は低調気味ですが、値頃感などから相応の取引も見られるため、現在のところ地価は横ばい圏内で推移しているものと思料されます。
- ・こうした状況を反映して、地価の平均変動率については、令和7年度地価調査においても比較的高い上昇率となりました。

八幡西区

【住宅地】平均変動率　[R7]2.8%　[R6]3.2%

- ・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・学校区等の地域差がみられます。特にJR黒崎駅～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は概ね堅調で、高値取引も散見されます。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　[R7]4.9%　[R6]6.4%

- ・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、特に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（土地区画整理事業等の整備が進む折尾駅周辺のほか、陣原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）は昨年3月に指定容積率の緩和（400%～600%→800%）が都市計画決定され、本年に入り容積緩和を適用した分譲マンションの建築が着工しました。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。また外縁部の幹線沿道ではロードサイド型店舗用

最近の地価動向

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。

東区

【住宅地】平均変動率　[R7] 5.0%　[R6] 9.1%

- 全ての地点において地価は上昇していますが、上昇率は、ほとんどの地点で R6 年の地価調査に比べて縮小しました。上昇の勢いが弱まったかたちです。
- 北部の戸建住宅地は、年率 5%未満の上昇率で、香椎周辺の住宅地もまた、5%前後の上昇が多くなっています。
- 新築戸建て分譲に失速が見られ、これまで過熱してきた地価上昇には一服感が見られます。
- 一方で、区内各所でマンションの分譲は続いており、マンション販売単価も上昇が続いています。ただし、建築費の高騰なども相俟って販売価格が高額化しており、立地によっては、竣工時点で完売しない物件も増えています。
- マンション用地についても、地価上昇率は昨年の勢いを弱めていますが、箱崎地区は、九大跡地開発の期待感を含んでおり、依然として二桁の上昇を示しました。

【商業地】平均変動率　[R7] 7.9%　[R6] 12.5%

- 箱崎地区では、九大跡地開発への期待感の高まりから、これまでと同様に高い地価上昇となりました。
- また、香椎・千早地区では、商業ビルの新築、活発なマンション開発等を受けて、引き続き商業地需要は高いため、地価上昇を継続しています。
- このほか、路線商業地域でも上昇基調は続いているようですが、昨年と比較すると勢いを弱めたところが多いようです。
- 一方で、郊外の西戸崎エリアでは、地価の割安感から地価上昇圧力は強く、上昇率は拡大を示しています。

博多区

【住宅地】平均変動率　[R7] 8.1%　[R6] 13.4%

- 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が設立認可され、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ます。施工期間は令和 9 年 12 月までです。
- Park-PFI を活用した整備・管理運営事業者として、以下のグループが選定されました。
 - ・明治公園（博多駅前 3 丁目）：東京建物等のグループ
 - ・清流公園（中洲 1 丁目）：福岡地所等のグループ
 - ・東平尾公園（東平尾公園 2 丁目）：大和リース等のグループ一部利用可能エリアはあるものの、いずれも工事中であり、令和 8 年の完成を予定しています。
- 令和 6 年 3 月、TSMC の開業による台湾企業の九州での資金需要の高まりを受け、台湾最大手の「台湾銀行」が博多区に支店開設を決定しました。台湾の銀行の支店開設は「玉山銀行」に続き 2 件目です。
- 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 年末に完成予定です。
- 令和 7 年 3 月に福岡空港第 2 滑走路が供用開始し、増床した国際線ターミナルビルもグランドオープンしました。国内線ターミナルにおいても商業（飲食・物販）やホテル、アクセス機能を備えた複合施設を建設し、令和 9 年夏に開業予定です。
- 令和 7 年 3 月に福岡都市高速道路延伸が本格化しました。計画では、豊 JCT に国内線側に誘導する連結路を設け、既存の「空港通」出入口を経由する形で本線部を延ばし、一般道の空港口交差点の地下をトンネルでくぐる構造とします。国内線ターミナル近くに「空港北口（仮称）」出入口を新設する予定で、令和 30 年度の工事完成を目指しています。
- 令和 6 年 2 月、ビッグモーター博多店跡地に物流施設「NPC 福岡空港ロジセンター」が着工し、令和 7 年 6 月に開業しました。
- 博多区内の令和 6 年 1 月～令和 6 年 12 月の新規供給は 32 棟 668 戸（うち契約戸数は 560 戸）で、福岡市全体の約 27.1%のシェアとなりました。平均坪単価は 309 万円で、上昇傾向にあり、立地や品質等によってもばらつきが見られます。
- 令和 7 年以降には下記のマンションが分譲予定です。
 - ・グランドパレス博多板付テラス（板付 5 丁目）39 戸
 - ・DEUX・RESIA HAKATA RESIDENCE（比恵町）126 戸
 - ・サングレート博多グランシティエグゼ（井相田 2 丁目）140 戸
 - ・ファースト博多ルシエ EAST（東那珂 1 丁目）56 戸
 - ・DEUX・RESIA HAKATA AVENUE（美野島 2 丁目）52 戸博多駅に徒歩圏内の利便性の高い地域や、地価が比較的割安な郊外での開発が見られます。また、マンションの大量供給で、那珂小学校の児童受け入れ体制の整備が課題となっています。

【商業地】平均変動率　[R7] 11.0%　[R6] 15.0%

- 引き続きオフィス用地や賃貸マンション用地の需要は高いです。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、業績がコロナ禍前を上回るホテルも散見されます。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。
- 取引件数については、昨年に比べ減少しました。市場に出回る開発可能な土地の供給が減ったことで、立地次第では高値での取引に繋がっています。
- 不動産投資ファンド等を中心に、好立地物件の取得意欲は旺盛です。天神地区の標準的なビルの取引利回りは、令和 5 年 4 月から令和 7 年 4 月まで 4.2%と横ばいで、オフィス供給過多により調整局面にあると思われます。なお、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 月の 5.1%から令和 7 年 4 月の 4.8%へと緩やかな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）
- 「コネクトスクエア博多」（12F/B1F、敷地面積約 2,690㎡、延床面積約 21,486㎡）が令和 6 年 3 月に竣工しました。
- 「中央日土地博多駅前ビル」（13F/B2F、延床面積約 13,037㎡）は、令和 7 年 6 月に竣工予定です。「（仮称）Walk プロジェクト新築工事」（14F/B4F、敷地面積約 5,230㎡、延床面積約 75,678㎡）は、令和 8 年 1 月に竣工予定です。訪日外国人客の急増により、ホテルの取引や開発も見られます。
- 博多駅前地区のオフィスの空室率は、令和 7 年 4 月時点で 2.42%と昨年同時期の 4.13%と比較して、低下が見受けられました。平均賃料についても、令和 7 年 4 月時点で 12,368 円／坪と昨年同時期の 12,077 円／坪から上昇しました。（三鬼商事株式会社）
- 博多駅地区は天神地区と比較して新規供給予定のオフィスが少ないため、同地域内の建替予定ビルからの移転等で新築ビルへの引き合いが増えると、空室率は引き続き低い水準で推移し、賃料水準も上昇傾向となると思われます。
- 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 4.36%（前年 5.57%）、祇園・呉服町地区が 6.25%（前年 8.72%）となっています。エリアによるばらつきはありますが、相対的に空室率は下落傾向にあります。（三鬼商事株式会社）
- 大型複合商業施設「三井ショッピングパーク ららぽーと福岡」（那珂 6 丁目）については、開業後 3 年が経過していますが、周辺でのマンション開発も行われており、観光客だけでなく周辺住民を含めた広域集客の「要」として営業が行われています。
- 令和 6 年 7 月、「キャナルシティ博多イーストビル」の再開発について、建て替えの見送りが視野に計画の見直しを検討しており、解体工事也未着手の状態です。建設費の高騰や人手不足が要因と見られます。
- 募集賃料については、地価の上昇や建築費の高騰の影響から上げざるを得ない状況で、新築だけでなく中古物件についても募集賃料を上げる傾向にあります。
- オフィスについては、新規供給の増加により古いビルからの移転等も見られますが、立地やアメニティ、賃料等による選別から、天神地区では新築でも空室が目立つケースも出ています。近時では天神地区に比べ賃料水準が低く、新幹線や福岡空港へのアクセスに優れる博多駅地区を嗜好するテナントも見受けられます。
- 令和 7 年 6 月竣工予定の「中央日土地博多駅前ビル」の募集が開始され、募集賃料は坪 2.7 万円を超えています。

中央区

【住宅地】平均変動率　[R7] 7.7%　[R6] 10.9%

- 継続地点は 10 地点。すべての地点で地価上昇率が鈍化しました。
- 日銀の利上げによる地価へのマイナス影響も懸念されていますが、利便性の高いエリアにおける不動産業者の土地仕入意欲は衰えていません。ただし、開発事業の採算性は低下しています。

＊高価格帯　6 地点（50 万円／㎡以上としました）… 平均変動率 +8.5%（前年は +10.8%）

中央区の住宅地の地価を牽引しているのは分譲マンション用地需要です。

分譲マンションのエンド販売単価は、薬院・平尾エリアで坪 400 万円、大手門エリアで坪 500 万円と高くなっていますが、都心部に限れば未だ需要は付いているようです。ただし、郊外物件では初月販売率が下がって販売期間も長期化しつつあります。そのような背景のもと、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地価上昇率は鈍化しています（御所ヶ谷、地行、唐人町、梅光園）。今後マンション販売が鈍化していけば、地価上昇のペースもさらに鈍化する可能性があります。

最近の地価動向

- ＊中価格帯　２地点（30～50万円／㎡としました）… 平均変動率＋6.1％（前年は＋10.4％）
高価格帯地点と同様の傾向がみられ、地価上昇率は鈍化しました（桜坂、平尾）。
中価格帯以上のエリアにおける戸建分譲は、供給戸数が少ないこともあり、高額（１億円前後）でも売れています。
- ＊低価格帯　２地点（30万円／㎡未満としました）… 平均変動率＋7.1％（前年は＋11.5％）
小笹・笹丘エリアでは戸建分譲が多く、販売価格は4500～5500万円と若いファミリー層の手の届きにくい水準まで上がってきています。その結果、地価上昇率は鈍化しました。

- 【商業地】平均変動率　【R7】8.9％　【R6】12.7％
- ・継続地点は15地点。すべての地点で地価上昇率が鈍化しました。
 - ・天神エリアでは坪2万円前後のオフィスの賃貸需要は依然強いのですが、天神ビッグバンで建設中のビルは坪3万円前後が多く、この水準の賃貸需要は限定的で、天神エリアの空室率が約10％まで上昇しています。天神ビッグバンで建て替えたビルであっても家賃値下げ、長期のフリーレントでテナントを集める動きが見られます。売買市場では、オフィスのみならず、商業施設やホテルへの投資も回復しつつあります。特にホテルは土地を高く購入しても採算が取れるケースが多く、今後の都心部の地価を牽引すると考えます。
- ＊高価格帯　５地点（400万円／㎡以上としました）… 平均変動率＋3.4％（前年は＋6.5％）
天神西通りではネットキャッシュフロー利回りが2％前半の取引も出ており、希少性が高い物件に対する市場の評価は高いようです。しかし、J-REITの取得利回りが総じて低下しているわけではなく、超一等地の地価は上限に近づきつつあります。ミーナ天神のリニューアルオープン以後、北天神エリアは顧客流動性が高まっていますが、地価上昇はやや鈍化しました。
- ＊中価格帯　９地点（50～400万円／㎡としました）… 平均変動率＋11.6％（前年は＋15.2％）
都心部に近い商業地は希少性が高く、入札で高値取引が続いてきましたが、建築費も高くなっているため、デベロッパーが開発利益を出しにくくなっています。（渡辺通、舞鶴、赤坂、薬院）。
土地の仕入れ値が高くても採算が取れる簡易宿所の開発が多くなりました。簡易宿所は土地が小さくても（50坪以下でも）建築可能で、中価格帯の商業地で今後も供給が続くと見られます。
また、在京の法人が一棟のオフィスビルを小口化商品として販売する動きも出てきています。
- ＊低価格帯　１地点（50万円／㎡未満としました）… 平均変動率＋12.5％（前年は＋18.2％）
湾岸部の工業エリアでは、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。

南区

- 【住宅地】平均変動率　【R7】6.4％　【R6】9.3％
- ・全19地点のうち昨年度17地点で上昇幅が拡大しましたが、今年度は全地点で上昇幅が縮小しています。このうち、上昇幅が1.0％以上5.0％未満縮小した地点が8地点、0.1～1.0％縮小した地点が7地点、前年より5.0％以上上昇幅が縮小した地点が4地点となりました。平均変動率も、前年に比べ上昇幅が縮小しています。
- ① 利便性の高い住宅地域（福岡南（県）-2,-7,-9,-10）
地価水準57～80万円／坪のエリアです。昨年度は、概ね一昨年度と同程度の上昇率を示していましたが、今年度は、地価の上昇幅について、若干の縮小傾向が見られるようになってきています。
- 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97～187万円／坪のエリアである。上昇幅の縮小がやや大きい変動率を示している地域となっており、特にマンション需要の旺盛だった平和・塩原地区で、6％～8％台の高い上昇幅の縮小が見られます。
- 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32～39万円／坪のエリアです。昨年度は、外環状道路以北の供給不足や地価高騰の影響から、地価の割安感のある当該エリアで10％台の高い変動率を示している地点も見られましたが、今年度は、老司・野多目地区で5％台の上昇幅の縮小が見られます。
- 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49～55万円／坪のエリアで、昨年度は、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した。本年度は各地点概ね1％～2％前後の上昇幅の減少が見られます。

- 【商業地】平均変動率　【R7】9.2％　【R6】9.4％
- ・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おり、地価は依然として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　【R7】8.0％　【R6】8.4％
- ・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、区画の細分化が進み、地価水準（単価）も上昇しています。中心市街地の開発余地が少なく、郊外部へ住宅需要が波及し、郊外部でも地価の上昇が続いています。

- 【商業地】平均変動率　【R7】11.3％　【R6】13.5％
- ・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による地価の上昇が大きいです。

城南区

- 【住宅地】平均変動率　【R7】7.8％　【R6】9.5％
- ・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、上昇幅はほとんどの地点で前年を下回っており、上昇率が10％を超える地点はなくなりましたが、引き続き全ての地点で上昇しています。
 - ・分譲マンションの販売価格の上昇に伴い、中心部からやや距離を有する地点においても、マンション用地は10％近い高い上昇率を示しています。
 - ・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おり、地価の上昇が続いています。

- 【商業地】平均変動率　【R7】10.7％　【R6】13.7％
- ・商業地4地点も、上昇幅はすべての地点で前年を下回っていますが、3地点において上昇率が10％を超えており、上昇幅がやや鈍ったとはいえ、高い上昇率を示しています。
 - ・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　【R7】8.5％　【R6】8.9％
- ・住宅地の地価は21地点の全てで上昇していますが、18地点は昨年より上昇率の幅が縮小しています。
 - ・戸建住宅地について、地下鉄空港線沿線では、戸建住宅地の取引価格は上限に近いとの見通しもあり上昇率は5％程度のエリアが多くなっています。一方、地下鉄七隈線沿線では、空港線沿線と比較した割安感から上昇率は10％程度のエリアが多く、高い上昇率で推移しています。また、早良、東入部などの区南部の交通利便性がやや劣るエリアにおいても、ミニ開発等による新規供給価格の強気の販売価格の影響もあり高い7～10％程度の上昇率となっています。
 - ・マンション適地については供給が極めて少ないことから売主は依然として強気であり10％を超える上昇率で推移しています。

- 【商業地】平均変動率　【R7】13.1％　【R6】14.1％
- ・商業地は全6地点の全てが10％を超える上昇率となっていますが、うち1地点が横ばいで、残り5地点の上昇率の幅は縮小しています。
 - ・西新、藤崎エリアにおいては繁華性が高く商業地としての需要も堅調ですが、交通利便性や生活利便性の高さに加え学校区の人気もありマンション用地としての需要とも競合するため、地価は引き続き高い上昇率で推移しています。

最近の地価動向

大牟田市

【住宅地】平均変動率　【R7】0.1%　【R6】0.1%

- 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 7 地点、下落地点が 3 地点となり、平均変動率は +0.1%と、前年と同じ結果となりました。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している一方で、郊外部に位置する「神田町」「新勝立町」や市街化調整区域の「今山」地区では、僅かではありますが、地価の下落傾向が続いています。

【商業地】平均変動率　【R7】0.4%　【R6】0.4%

- 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、平均変動率は +0.4%と、前年と同じ結果となりました。大型商業施設「イオンモール大牟田」「ゆめタウン大牟田」や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。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　【R7】1.7%　【R6】2.3%

- 住宅地の地価については不透明な経済情勢等により上昇幅は縮小したものの、継続的な低金利を背景に全般的な上昇傾向が認められます。
- 戸建住宅地需要については、立地の良い最寄駅徒歩圏内はマンション需要との競合により上昇圧力が強い一方で、郊外においては分譲地が売れ残りが目立ち値下げする物件が認められます。
- マンション用地需要については、割安感から福岡市都心部からの需要の流入が認められ地価上昇圧力は非常に高いです。
- 旧郡部については、西鉄沿線の三潺町ではやや上昇、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 の豪雨災害の爪痕から需要の回復が伺えず下落となりました。

【商業地】平均変動率　【R7】3.0%　【R6】3.7%

- アーケード商店街は、新型コロナ禍収束以降、空室率の改善が認められるものの、物価上昇、人件費高騰及び人手不足により収益力は上がっておらず、西鉄久留米駅ビルレイリア久留米のグランドオープン（R6.10）による波及効果が期待されています。
- 中心商業地では不透明な経済情勢等により上昇幅は縮小したものの、マンション用地需要との競合により地価上昇圧力が強いです。
- 旧郡部の商業地の地価はややバラツキがあり、三潺町は上昇、北野町、城島町は横ばい、田主丸町は豪雨災害の影響で下落となっています。

直方市

【住宅地】平均変動率　【R7】0.9%　【R6】1.3%

- 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、ミニ開発も多く、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、地勢の劣る住宅地域、住環境が劣る郊外の住宅地域では、地価は概ね横ばい基調となっています。このように地価の二極化は概ね継続していますが、金利の上昇や景気の先行きへの不安感等もあり、需要はやや弱含みで上昇率が縮小しました。

【商業地】平均変動率　【R7】2.6%　【R6】3.0%

- J R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です。しかし、空き店舗を利用した複合施設が開業する等、多様な用途利用が行われ、現在マンションが建設中で、ドラッグストアも新設予定である等の明るい材料もあります。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も引き続きみられ、郊外型店舗を核に新たな商業拠点が形成されています。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していますが、中心商業地では、昨年は、マンション建設等施設の充実に伴う期待感もありましたが、実需を受けて上昇率はやや低くなりました。

飯塚市

【住宅地】平均変動率　【R7】1.2%　【R6】2.4%

- 昨年まで市中心部近く及び郊外で宅地開発が多数あり売れ行きは好調であったものの、ここにきて分譲価格も上限値に達し、分譲住宅地の売れ残りも見られるようになりました。既存住宅地は古い住宅団地を含め、新築住宅価格の影響により取引価

格が回復しましたが、新規分譲価格の頭打ちで、既存住宅地の地価は微増程度で上昇率は縮小しています。

- 一方、「ゆめタウン飯塚」周辺地区では住宅需要が強く取引は依然として活発ですが、地価水準はほぼ安定しつつあります。
- なお、坪 3 万円を切る辺縁部の農家集落等では取引そのものが極端に少なく、売りが出ても滞留期間が長く、依然として地価は下落傾向にあります。

【商業地】平均変動率　【R7】2.2%　【R6】3.1%

- 本町商店街等アーケード街では夜市やマルシェなど街おこし対策を講じているものの、店舗の空室に改善は見られません。
- 市内中心部及び幹線沿いを含め商業地の取引自体動きが鈍くなりつつあり、地価は上昇基調ですが、上昇率は弱まってきています。
- 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需要が根強いものの、マンション販売戸数の増加で販売も長期化しています。
- 「ゆめタウン飯塚」周辺の幹線沿いでは昨年は強気な土地取引が見られましたが、今年に入ってから新たな動きはありません。
- 郊外の幹線沿いの商業地域においても土地取引に一服感がみられ、新たなテナント出店の動きもなく、地価の上昇率は縮小傾向にあります。

田川市

【住宅地】平均変動率　【R7】0.7%　【R6】0.7%

- 当市の住宅地については、伊田・後藤寺地区などの中心市街地やその周辺一帯ではミニ開発が継続的に行われており、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ます。一方で、郊外の生活利便性に難がある地域では、相場と乖離した安値の取引が散見されます。住環境良好な住宅地域の地価は、比較的堅調に推移していますが、立地性に劣る地域の地価動向は、総じて軟調気味です。こうした市況から推して、住宅地の取引は、多様化傾向が徐々に進展しているものと判断されます。
- 令和 7 年地価調査の平均変動率は継続して上昇基調となりましたが、地域性によって価格動向には差異が認められます。

【商業地】平均変動率　【R7】0.0%　【R6】0.0%

- 幹線道路沿線ではエリアによっては店舗等の集積が徐々に進み、相応の商況が維持されていますが、駅前アーケード街などの旧来の商業地域では、空き店舗が比較的多く、住宅への転用事例が見られるなど、商況は膠着気味であると思われます。
- 令和 7 年度地価調査の当市商業地の地点は、後藤寺地区中心市街地に位置する国道沿線の商業地、川宮地区の沿道サービス型商業地です。何れの地点も現在のところ相応の繁華性が認められ、市況に格別の変動要因も見当たらないため、地価は底堅く横ばい基調で推移しているものと判断しました。

柳川市

【住宅地】平均変動率　【R7】0.5%　【R6】0.5%

- 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。平均変動率につきましては、昨年と同様に +0.5%となっています。
- 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　【R7】▲0.2%　【R6】▲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い難く、西鉄柳川駅前の「柳川（県）5-2」は僅少ながら上昇に転じましたが、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横這い乃至下落傾向にあります。平均変動率は▲0.2%と昨年の▲0.5%から下落幅が縮小する結果となりました。

八女市

【住宅地】平均変動率　【R7】▲0.5%　【R6】▲0.5%

- 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、需要が堅調なため上昇しています。他方、利便性の劣る旧八女郡の合併町村（黒木町、立花町、上陽町、星野村、矢部村）地区においては、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鮮明になっており、旧八女市における変動率の上昇幅が、旧八女郡の合併町村における変動率の下落幅より小さかったため、全体として平均変動率はマイナスを示しています。

最近の地価動向

【商業地】平均変動率　[R7] 0.3%　[R6] 0.1%

- 商業地の価格は、商業集積が高まっている旧八女市の国道 442 号バイパス沿線（ゆめタウン八女周辺）では堅調です。また、国道 3 号と県道とが交わる納楚交差点付近にディスカウントストアが新規移転オープンしたため、当該交差点付近の顧客の通行量が増えています。他方、旧八女郡の合併町村（黒木町、立花町、上陽町、星野村）地区の商業地域は、大型店舗の進出もなく、人口減少や高齢化の進行に伴う地域経済の低迷により一部横ばいの地区が見られるものの、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鮮明になっており、旧八女市における変動率の上昇幅が、旧八女郡の合併町における変動率の下落幅より大きかったため、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　[R7] 3.3%　[R6] 3.5%

- 住宅地は、全 7 地点で上昇しており、ほぼ昨年並みの上昇率となりました。中心部の上昇幅が縮小したのに対し、郊外部では上昇幅が拡大した地点も見られました。
- 市内では中規模以上の分譲（50 区画規模）も見られ、比較的高値での分譲事例も確認されています。

【商業地】平均変動率　[R7] 3.1%　[R6] 4.3%

- 商業地は、全 2 地点で上昇しましたが、上昇幅は前年より縮小しました。
- 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、個人経営の小規模店舗は衰退傾向が続いています。

大川市

【住宅地】平均変動率　[R7] 0.4%　[R6] 0.4%

- 統廃合により新設された桐薫中学校区、桐英中学校近くのエリアは住宅の建て込みが多くなっており、中心部に近い住宅地は値頃感から需要は回復傾向、取引価格 6 ～ 8 万円／坪の事例が多く見られるようになっていきます。
- 市全体的にミニ開発が散見されるようになっています。

【商業地】平均変動率　[R7] 0.1%　[R6] 0.0%

- 中央公園リニューアルにより、周辺のドラッグストア、ディカウントストア等に安定した集客が見られます。
- 国道 208 号沿い、5-1 周辺は居酒屋、スナックビルが集積しており、夜はそれなりに賑わっています。
- 倉庫の賃貸需要が安定傾向にあります。

行橋市

【住宅地】平均変動率　[R7] 0.1%　[R6] 0.2%

- 全 9 地点のうち 3 地点で上昇、2 地点で下落、4 地点で横ばいを示し、平均で +0.1% の上昇となりました。
- 行橋市においては人口は微減傾向にありますが、宅地開発は継続的に活発です。もっとも一部で供給過剰感もあることから開発エリアの絞り込みが認められます。
- 住宅地の需要は総じて堅調で地価も安定していますが、郊外の一部ではやや下落基調にあります。

【商業地】平均変動率　[R7] 1.5%　[R6] 2.4%

- 商業地については、行橋駅前の県道行橋停車場線拡幅事業に伴い、建物の解体（及び一部建て替え）が進展中であり、特に低層階を商業用途及び駐車場としたマンションの建設が活発化しています。公示地は、昨年に引き続き上昇しており、中心商業地の発展期待性から上昇率も拡大しています。

豊前市

【住宅地】平均変動率　[R7] ▲1.6%　[R6] ▲0.9%

- 住宅地の基準地は 5 地点あり、すべての基準地で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地需要の志向が見られます。取引価格については、土地総額で 500 万円から 600 万円が中心となっています。
- 住宅地については、人口減少の影響を受け、需要の減少傾向が続いており、価格も下落傾向が続いています。

【商業地】平均変動率　[R7] ▲2.1%　[R6] ▲1.7%

- 商業地の基準地は 1 地点で、昨年に比べ下落率が拡大しました。
- 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　[R7] ▲0.2%　[R6] 0.2%

- 遠賀川の東部は、利便性や住環境が良好な地域が多く、需要・地価はほぼ横ばいで推移中です。一方西部は、利便性や住環境が若干劣る地域が多く、需要・地価は若干弱含みで推移中です。
- 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です。
- 住宅地需要は、八幡西区への値頃感や低金利等で利便性及び住環境良好な地域を中心に回復基調です。住宅地全体の地価は調区内中間-6 の下落率を反映し、若干弱含みで推移中です（中間-6 除くと横ばいです）。

【商業地】平均変動率　[R7] 0.0%　[R6] 0.4%

- 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 R 4 年 4 月開業、「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 R 4 年 4 月開業、J R 中間駅近くに「ダイレックス中間店」が R 4 年 7 月開業、「イオンなかま店」が R 5 年 3 月に再開業し、今後も中心部の動向が注目される。また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開業し、路線商業地域として熟成度が高まっています。
- 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、令和 5 年 5 月の同ウィルス 5 類移行後は出店意欲が回復基調です。商業地全体の地価は一服感があり、ほぼ横ばいで推移中です。

小郡市

【住宅地】平均変動率　[R7] 3.0%　[R6] 6.7%

- 駅接近性が良好な地域では引き続きミニ開発が行われていますが、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。
- 郊外の市街化調整区域については、東部の松崎地区はコストコの出店もあり一定の需要がありますが、南部は需要が弱く取引が少ない状況です。
- 最近は水害が頻発していることから、小郡市内で土地を探すに当たっては、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　[R7] 7.1%　[R6] 11.2%

- 「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）」、「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底堅い需要が認められます。
- 令和 6 年 11 月の「コストコ小郡倉庫店」開業以降、大型店舗の進出は見られませんが、郊外型店舗の出店意欲は高く、幹線道路沿いの商業地地価は上昇となりました。

筑紫野市

【住宅地】平均変動率　[R7] 2.7%　[R6] 8.0%

- 住宅地は上昇傾向に鈍化が見られ、価格水準は需要の上限に近づいており、上昇幅は縮小しています。
- 小規模宅地の建売分譲が目立ち、敷地規模が小さいため、これらの分譲単価は高くなっています。
- 分譲マンションは、西鉄二日市駅や朝倉街道駅への接近性が良好な地域で建設・分譲が活発です。

最近の地価動向

【商業地】平均変動率　[R7] 9.1%　[R6] 14.4%

- 商業地はマンション用地需要による押し上げに支えられていた側面がありますが、投資採算性の面で上限水準に近づきつつあると思われます。
- 他方、西鉄二日市駅や朝倉街道駅周辺では、依然高値取引も散見されています。
- 店舗の新規出店は、県道 31 号や 112 号沿線でのロードサイド型店舗の出店が主となっています。

春日市

【住宅地】平均変動率　[R7] 4.6%　[R6] 5.6%

- 一時の地価高騰に比較して、マインドはやや冷え込んでおり、住宅市場には一服感が漂い始めています。
- 県内外のディベロッパーがプライスリーダーとなっているため、個人エンドユーザーが土地を購入出来ない程に土地値が上昇しつつあります。
- 子育て世代からの支持は依然根強く、利便性や学校区が良いことがその要因となっています。
- 新築戸建住宅の売れ筋は 4,000 万円～ 5,000 万円、ミニ開発でも 4,000 万円を超える物件が多く、中古は 3,000 万円以下の需要が多い模様です。

【商業地】平均変動率　[R7] 7.4%　[R6] 8.3%

- 西鉄春日原駅が特急停車駅となり、周辺事業により市街地が整備されつつあります。
- 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します。
- 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ています。
- 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。

大野城市

【住宅地】平均変動率　[R7] 6.2%　[R6] 8.4%

- 市域全体的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依然見られます。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が、金利上昇傾向等今後の動きに注視が必要です。

【商業地】平均変動率　[R7] 11.8%　[R6] 14.3%

- 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として、店舗用地の底堅い需要が持続しています。郊外の路線商業地では、顕在化された取引は見られませんでした。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　[R7] 1.6%　[R6] 4.2%

- 利便性や品等の良い大型住宅団地では、地価は上昇基調にあり、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です。
- 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、不動産業者が取得した売り急ぎとみら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、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、需要が乏しく、地価は弱含みで推移しています。

【商業地】平均変動率　[R7] 3.5%　[R6] 4.9%

- 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、目立った動きが特にありません。ただし、国道沿線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料します。
- 県道沿いの既成商業地や住宅団地近接の近隣商業地等では、商況の好転は見られないものの、背後住宅地の価格上昇圧力が強く、これに影響される形で地価は上昇基調を示しています。
- 旧玄海町エリアでは、商業地需要は弱く、地価も弱含みで推移しています。

太宰府市

【住宅地】平均変動率　[R7] 4.6%　[R6] 6.8%

- 住宅地の地価は、建築費高騰、金利上昇等も影響し、全体的に上昇率の鈍化が見られます。
- 近年、特に朱雀、坂本地区の需要が強く取引も増えています。又、通古賀地区や観世音寺、国分、都府楼南地区で堅調な動きとなっています。
- 市内では、分譲住宅の敷地面積の小規模化や総額を抑えた物件の増加、特に画地分割によるミニ開発分譲が増えています。

【商業地】平均変動率　[R7] 8.8%　[R6] 10.4%

- 商業地の地価は、全体的に事業用地需要の堅調さが伺え、地価の上昇傾向が続いています。ただ、業種や事業者によっては弱さも見受けられます。
- 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」周辺で需要の拡大傾向が見受けられます。
- 太宰府天満宮周辺地区では、国内外からの観光客の回復傾向が認められ、地価も上昇しています。ただ、一方で、コロナ前に顕著であったオーバーツーリズムによる住民保護と観光振興とのバランス保持が課題となっています。

古賀市

【住宅地】平均変動率　[R7] 4.2%　[R6] 11.7%

- 福岡市中心部の地価上昇の影響を受け、その周辺部に位置する古賀市でも、価格水準は住宅地全体として上昇傾向にあります。市街地を中心とした都市部では地価の上昇幅は前年に比べると減少していますが、周辺部においても割安感から既存建物取り壊し後の新築やミニ開発・分譲等の動きも多く見られています。居住域の拡大は今後も続いていくものと思料します。

【商業地】平均変動率　[R7] 9.4%　[R6] 17.1%

- 商業地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ります。また、一部の地域では取引が顕在し、高価格帯での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　[R7] 5.6%　[R6] 9.6%

- 地価上昇の勢いが落ち着きつつありますが、多くの地点は依然として高い上昇率をキープしました。
- 市内住宅地はベッドタウンとしての地位を確立し、福岡市内との比較で割安感があり、良好な住環境や自然環境を備えていることから、当面、住宅地需要の大きな減退は考えにくいと思われます。

【商業地】平均変動率　[R7] 5.6%　[R6] 10.7%

- 大規模店舗等の目立った進出はありませんが背後人口の増加による店舗地需要は底堅く、商業地の地価上昇傾向は持続しています。
- 駅接近性に優れたエリアは、商業的利用よりも共同住宅地としての利用が想定され、特に規模の大きな土地の需要が高いと思われます。

うきは市

【住宅地】平均変動率　[R7]▲0.3%　[R6] 1.1%

- うきは市内の方は、うきは市に戸建住宅を建てたいという地縁的選好性もあり、市内中心部の比較的可利便性の高い地域の需要は堅調ですが、市内の人口は減少傾向が継続しており、平均変動率はわずかながら下落しました。
- 郊外の農家集落地域においてはおおむね横這い傾向にありますが、人口減少の影響等から、横這いから下落に転じたポイントもあります。

【商業地】平均変動率　[R7] 0.4%　[R6] 1.6%

- 道の駅うきはが開業 25 周年を迎え、令和 7 年 5 月にリニューアルオープンし、また隣接するレストランも 7 月にグランドオープンするなど、観光需要は旺盛です。旧吉井町中心部でも「白壁の街並」の観光資源を生かし、古民家を改築したカフェやホテル等がみられるなど、需要は堅調です。

最近の地価動向

- 一方で、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、下落傾向が継続しています。

宮若市

【住宅地】平均変動率　[R7]▲0.3%　[R6]▲0.3%

- 住宅地の標準地は6ポイントあり、地価は中心部の繁華性の高いエリアにほど近い1ポイントは上昇、2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状態が続いています。

【商業地】平均変動率　[R7]▲0.4%　[R6]▲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、空店舗も散見されています。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　[R7]0.1%　[R6]0.2%

- 市中心部の土地価格は微増傾向にあり、その他のエリアは横ばい又は微減傾向となっています。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　[R7]0.0%　[R6]0.0%

- 前年度から引き続いて、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、商業地の取引件数自体が少なく、需要も弱含みとなっています。

朝倉市

【住宅地】平均変動率　[R7]▲0.4%　[R6]0.1%

- 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地価は上昇していますが、地価上昇率についてはやや鈍化傾向がみられます。他方、朝倉市の郊外にあたる、旧朝倉町・旧杷木町については、民間・個人の取引ともに減少傾向であり、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地点の地価は上昇率は鈍化、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、二極化傾向が進んだ結果、平均変動率は再度マイナスに転じています。

【商業地】平均変動率　[R7]0.8%　[R6]2.0%

- 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引き続き上昇傾向です。旧甘木市の既存の商店街では、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、旧杷木町の郊外路線商業地では依然空き店舗も多く、商業需要は総じて弱含みです。
- 旧甘木市の基準地2地点は引き続き地価は上昇していますが、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　[R7]0.0%　[R6]0.0%

- 住宅地の価格は、当市中心部に近い立地の良い土地の価格は比較的堅調であり、瀬高駅周辺の地区では上昇、渡瀬駅周辺の地区では微増となっています。一方、利便性に劣る周辺部では価格は横這いまたは下落傾向にあり、土地価格の二極化が進んでいます。また、市街化調整区域等の周辺の既存住宅地域、農家集落地域の土地価格は下落しており、みやま市としての平均値は横這いとなっています。

【商業地】平均変動率　[R7]0.2%　[R6]0.2%

- サンリブ瀬高店の跡地にはアスタラピスタ下庄店が開店しており、周辺の土地価格も底を打ち、中心部に近い商業地の変動率は微増傾向を示しています。なお、山川町地区を除く幹線道路沿いの商業地域については、郊外型店舗等の新たな需要も見られ、地価は上昇傾向にあります。但し、山川町の商業地は下落の地域もあり、全体としての変動率は微増にとどまっています。

糸島市

【住宅地】平均変動率　[R7]5.7%　[R6]5.9%

- エンドからの問合せは、パワーカップルを中心に昨年並みと推定されます。
- 「筑前前原駅」～「波多江駅」の徒歩圏内の住宅ニーズは強いです。
- 「美咲が丘駅」から以西については、特に、神在エリア、加布里エリア、筑前深江エリアにおいて分譲地の供給が増え、建築費の高騰も相まって、地価の高止まり傾向が見られます。
- 「志摩」エリアの分譲地の売れ行きも好調と言い難いです。

【商業地】平均変動率　[R7]10.3%　[R6]12.4%

- 原材料価格の高騰や後継者不足等の理由により、直近1年以内に国道沿線の店舗や病院の閉店等が散見されます。
- 店舗跡地には、新規のロードサイド店舗が入る訳ではなく、いずれも、分譲（賃貸）マンションデベが購入しています。
- 加布里駅周辺の国道沿いは、糸島市中心部よりも割安感がありますので、今後ニーズがあるとしたら、加布里駅付近の幹線沿いと推定されます。

那珂川市

【住宅地】平均変動率　[R7]2.8%　[R6]3.5%

- 依然として、上昇傾向にあるものの、やや鈍化傾向がみられます。JR博多南駅への便が良い地域では需要があるものの、資材価格の高騰と土地価格の上昇に伴い、総額の観点からエンドユーザーによる購入が難しくなっています。しかし、福岡市の住宅地と比較した割安感から、地価は底堅い推移となっています。

【商業地】平均変動率　[R7]6.0%　[R6]6.0%

- 道善・恵子土地区画整理事業は、令和7年10月に換地処分となり、令和8年3月にゆめモール那珂川がオープン、事業完了の予定であり、地域の発展の核になるものと期待されます。

宇美町

【住宅地】平均変動率　[R7]7.3%　[R6]7.7%

- 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）ではミニ開発が見られます。価格は二極化の傾向にあります。なお、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あって、一部、地価は強気な上昇が見られます。今後も、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　[R7]8.2%　[R6]10.0%

- 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、借地がほとんどでの模様です。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、割安感がやや残存していますので、土地価格の上昇幅はやや縮小していますが、依然として上昇傾向にあります。

篠栗町

【住宅地】平均変動率　[R7]6.9%　[R6]7.8%

- 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月より分譲し完売（トヨタホーム、パナソニックホームズほか）。
- 和田地区地区計画（B地区1.5ha）内、住宅地35区画、R6より分譲し完売（積水ハウスほか）。
- 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。

最近の地価動向

【商業地】平均変動率　[R7] 10.2%　[R6] 10.8%

- 和田地区地区計画（A 地区 2.5ha）内、新設の「アクロスプラザ篠栗」（店舗面積 3,610㎡）に R6 年 12 月「しまむら」、R7 年 3 月「トライアルスマート」が来店。
- 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、商業地の地価は上昇しています。さらに国道 201 号沿いで「アクロスプラザ篠栗」が開業するなど今後の発展が期待されます。

志免町

【住宅地】平均変動率　[R7] 3.7%　[R6] 5.2%

- 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価格の天井感が顕著になってきています。住宅市場は住宅ローン金利の上昇からやや価格上昇にブレーキがかかっています。隣接する福岡市博多区等との比較において依然として割安感が残る地域については、地価への上昇圧力が依然として残っています。

【商業地】平均変動率　[R7] 10.8%　[R6] 9.7%

- R 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、商業集積度は高まっています。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　[R7] 5.2%　[R6] 4.6%

- 住宅地の地価は、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、ハウスメーカーによる開発素地取得の動きは、引き続き活発であります。
- 宅地分譲の建売物件の相場も上昇傾向にあり、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　[R7] 10.2%　[R6] 12.4%

- 商業地の地価も、上昇傾向で推移しています。
- 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、店舗等施設が多く集積し、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　[R7] 5.9%　[R6] 9.5%

- R7 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が、上昇率は縮小しています。新宮（県）-6 は JR 新宮中央駅徒歩圏の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こと、新宮町内のマンション販売も堅調な動向であることから昨年と同様に二桁以上プラスの 12.3%となっています。また戸建住宅の需要についても、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す。下府地区の土地区画整理事業地については戸建の建築が進み、分譲マンションの販売も始まっています。

【商業地】平均変動率　[R7] 7.1%　[R6] 11.3%

- R 6 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 J R 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。また、下府土地区画整理事業地においても県道沿い商業施設の進出が予定されています。

久山町

【住宅地】平均変動率　[R7] 6.1%　[R6] 6.4%

- 久山町は周辺市町と比較して、地価の値頃感等から需要が増加し、地価は上昇傾向で推移しています。
- 平坦地の住宅地については、坪あたり 14 ～ 18 万円程度の新規分譲もみられます。
- 高台及び傾斜地の住宅地については、坂道があり交通便利性等が劣ることから、地価の上昇はより緩やかとなっています。

【商業地】平均変動率　[R7] 13.2%　[R6] 13.8%

- 商業地の取引については、県道筑紫野古賀線沿い等の幹線道路沿いに新規店舗の進出がみられますが、事業用定期借地権を利用した借地によるものが多く、売買による取引は少なくなっています。
- 取引価格の水準については、取引件数が少ないので、正確な把握は困難であるが、坪当たり 20 万円～ 30 万円程度と推察されますが、物流施設関連の取引については、高値の取引もみられるようです。

粕屋町

【住宅地】平均変動率　[R7] 8.3%　[R6] 8.9%

- 全ての基準地で地価の上昇傾向は継続しています。人口は令和 4 年をピークに微減傾向であるが、賃貸からの住み替え需要を背景とした住宅需要は高いですが、金利等の先行き不安も存し、平均変動率は昨年を下回りました。
- 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、一般住宅が多く建ち並び住宅整備はほぼ終了しましたが、換地の再販売等が行われており、相当な高値で売り出されていることから、粕屋（県）-6 は上昇幅を大きく拡大しています。
- 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　[R7] 8.6%　[R6] 13.8%

- 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、住宅地価格の上昇幅の縮小に連動して、商業地についても上昇幅を縮小しています。昨年同様、東区に近い粕屋（県）5-2（仲原）は、商業地の基準地では有り、共同住宅需要の影響を強く受けています。
- 店舗開発を目的とした商業地の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。

芦屋町

【住宅地】平均変動率　[R7] 1.2%　[R6] 0.6%

- 住宅地は高浜町、花美坂、大字山鹿に基準地が設定されており、その価格は高浜町と花美坂は上昇、大字山鹿は横ばいであり、全体としては若干の上昇傾向を示しました。このように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、周辺部等では弱含みの地域もあり、依然として利便性等による価格水準の二極化傾向が認められます。住宅供給については、いくつかのミニ開発が散見される状況で、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　[R7] 0.0%　[R6] 0.0%

- 芦屋町の商業地は中ノ浜に基準地が設定されています。本年も昨年同様、価格の横ばいが続いています。これは、商業地としての需要は弱まっているものの、背後の住宅地との価格差が小さくなっているためと史料されます。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。このようななか、店舗等に利用されていた土地が住宅地へと転換される例も続いています。

水巻町

【住宅地】平均変動率　[R7] 3.5%　[R6] 4.4%

- 「水巻」駅から交通便利性が比較的良好な頃末・美吉野地区の住宅地の需要は高いです。その他、伊佐座・猪熊地区等の旧来からの住宅地域においても、地元不動産業者による 2 区画から 5 区画程度のミニ分譲が積極的に行われており売行きも比較的好調です。販売価格は、標準的な規模の土地建物総額で 2000 万円前半から 3000 万円弱が中心です。

最近の地価動向

【商業地】平均変動率　[R7] 3.5%　[R6] 5.7%

- 水巻町役場周辺の旧来からの近隣商業地域の繁華性に変化はありません。水巻駅からの利便性は劣りますが駐車場を完備した大型店舗が散見される地域に商業地域は移行している状況です。旧来からの商業地の地価は、背後の住宅地価同様の動きを示しています。

岡垣町

【住宅地】平均変動率　[R7] 1.7%　[R6] 1.8%

- 新興の住宅地域やミニ開発の住宅を中心として高値の取引が見られます。この傾向は、周辺市等の地価の上昇等により、比較的割安感が見られるため、取引が活性化しているものと思われます。ただ、一方で、街路条件等が劣る旧来からの住宅団地においては、安値取引も散見されています。また、郊外における住宅地域については、価格調整段階に入っている地域も多く、ゼロ基調も多くなっています。総じて、岡垣町の住宅地域の平均地価は、上昇傾向にあります。

【商業地】平均変動率　[R7] 1.2%　[R6] 1.0%

- 岡垣町の主要道路沿いの路線商業地域については、背後住宅の地価上昇や集客力の向上等により、地価は上昇傾向にあります。一方、海老津駅周辺に形成された旧来からの商店街等については、いまだ衰退傾向が続いています。岡垣町の商業地域は、路線商業地域が中心となっており、総じて、岡垣町の商業地域の平均地価は、上昇傾向にあります。

遠賀町

【住宅地】平均変動率　[R7] 2.5%　[R6] 3.4%

- 取引件数は例年と比較しやや減少傾向で推移していますが、町中心部の利便性の良好なエリアでは高値の取引もみられます。また利便性の劣る郊外のエリアでも安値の取引は少なくなってきたおり、需給関係は堅調に推移し、地価は上昇基調を維持しております。駅南側の区画整理事業では今秋から宅地 38 区画が住宅建設会社に引き渡し予定で、今後の発展が期待されます。

【商業地】平均変動率　[R7] 0.6%　[R6] 0.4%

- 町内の商業地には遠賀町役場至近の県道沿いに 1 地点設定されており、背後地の住宅地の地価上昇の影響を受け、商業地の地価も小幅ながら上昇しています。商業地は供給、需要いずれも少なく、需給動向は安定的に推移していますが、近年、遠賀川駅の新庁舎や「おんがみらいテラス」のオープンなどが相次ぎ、さらに駅南側の区画整理事業の進捗に伴い、駅周辺の今後の発展が期待されます。

小竹町

【住宅地】平均変動率　[R7]▲0.7%　[R6]▲0.9%

- 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、不動産取引の件数も少ないため、住宅地の需要は依然として弱含みの状態が続いています。
- 移住・定住促進を目的とした補助金制度等の取組みも行われていますが、令和 7 年度から町立小学校が従来の 3 校から 1 校に統廃合されるなど、生活利便性の低下も認められます。
- 地価下落率はわずかに縮小しているものの、市況の低迷傾向に特段の変化はありません。

【商業地】平均変動率　[R7]▲0.8%　[R6]▲0.8%

- 町内に商業地と呼べる地域は少なく、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、令和 4 年に飲食店舗が出店したほかは目立った出店はありません。いったん閉店すると空室期間も相当地に長く、新規出店の目途が立たないケースも目立っています。
- 新規出店を目的とした事業用地の需要はみられず、町内及び周辺地区の人口の減少傾向から見ても、地価は緩やかな下落傾向が続くものと思われます。

鞍手町

【住宅地】平均変動率　[R7] 0.1%　[R6] 0.3%

- 町内は転入者需要がやや弱く地縁的選好性が強い傾向にあり、取引は相続等を契機として行われることが多い状況です。この場合、売り急ぎ等の事情から極端に低位な価格で取引されるケースが目立ちます。ただし、生活利便施設への接近性に優

れた地域においては相場よりやや高値での取引も散見されています。町内の住宅地需要は安定しており地価はおおむね横ばい圏内で推移しています。

【商業地】平均変動率　[R7] 0.0%　[R6] 0.5%

- 数年前までは商業施設の新規出店が相次いで見られていましたが、ここ数年、町内において商業地の事例はほとんど見られず、人口減少とも相まって商業地の市況はやや弱含みまたは横ばい圏内で推移しています。いったん閉店すると空室期間も相当地に長く、新規出店の目途が立たないケースも目立つ状況です。

桂川町

【住宅地】平均変動率　[R7] 0.0%　[R6] 0.8%

- 令和 7 年 1～5 月の土地取引件数は、前年同期比で減少傾向が続いています。
- 「サンヒルズ桂川小前」や、J R 桂川駅南方近くの「ネオ・グランデ桂川（18 区画）」は高価格帯で分譲中です。また、土居地区では「ファインビュー桂川（33 区画）」の残 22 区画 も令和 7 年 8 月に販売開始予定です。これらの分譲地周辺では、エンドユーザーの需要が高まり、地価もやや強含みで推移しています。
- 一方、郊外の既成住宅では、長期滞留している売出物件も多く、需要は弱含みで推移しています。また、近年のエンドユーザーの傾向として、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する傾向にあります。
- 以上の状況から、町中心部のミニ開発地周辺と郊外住宅地との需要の二極化が認められますので、町全体の平均変動率としては概ね横ばいでの推移となっています。

【商業地】平均変動率　[R7] 1.9%　[R6] 4.0%

- 町内では令和 5 年 5 月に「業務スーパー桂川店」、令和 6 年 2 月に「ドラッグコスモス桂川店」が開業したものの、全般に新規出店は低調な状況が続いています。
- 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いません。
- J R 桂川駅南側の利便性向上により、近年、分譲開発進み、住宅地の取引価格の上昇が見られます。また、これら背後住宅地の地価上昇の影響もあり、緩やかながら、駅前商業地の地価上昇も認められます。

筑前町

【住宅地】平均変動率　[R7] 8.1%　[R6] 7.2%

- 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。
- 政策金利上昇の局面にあり、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あるが、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。
- ミニ開発による戸建住宅分譲は、朝日、二地区、高田、原地蔵、山隈地区、東小田、下高場、松延地区が目立っていますが、大部分は 20 区画未満で、売行きは比較的良好である。近年の分譲エリアは、バス停や最寄り駅、あるいは保育園、幼稚園、小学校から徒歩圏の地区に集中していたが、最近はその周辺地域にも拡大傾向にあります。

【商業地】平均変動率　[R7] 7.9%　[R6] 7.9%

- 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。
- 現在、筑後小郡 I C に近い四三島地区付近で県道久留米筑紫野線の 4 車線化拡幅工事が進捗中で、完了後、漸次供用開始されています。同沿線の小郡市側では物流施設の開発、整備が盛んであり、近年の高速 IC 周辺の物流施設への需要増大から、筑前町でも徐々に物流施設の立地が進むと予測されます。

東峰村

【住宅地】平均変動率　[R7]▲2.3%　[R6]▲2.2%

- 他市町村からの人口流入も総じて少なく、少子高齢化の影響等から住宅地の需要は弱含みで推移しています。日田彦山線

最近の地価動向

BRT ひこぼしラインとして、令和5年8月末から運行が開始されています。令和7年1月に停留所である「宝珠山駅」がリニューアルオープンしました。

【商業地】平均変動率　[R7]▲0.9%　[R6]▲0.9%

- 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にあります。

大刀洗町

【住宅地】平均変動率　[R7]1.9%　[R6]3.5%

- 住宅地の基準地は4地点ですが、地価は4地点とも上昇しています。大刀洗町北部の菊池小学校周辺や本郷地区では戸建住宅地の需要が堅調ですが、地価の上昇率は縮小傾向です。
- 町内南部の利便性の劣る地域の地価は若干上昇しています。

【商業地】平均変動率　[R7]3.0%　[R6]4.1%

- 商業地の基準地は1地点のみで地価は上昇していますが、地価の上昇率は縮小傾向です。
- 大刀洗町の人口は増加傾向ですが、商業地の土地需要は周辺市町の郊外型路線商業店舗の影響もあり、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　[R7]1.2%　[R6]1.2%

- 大木町は町域の中央を西鉄天神大牟田線が縦貫しており、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、周辺市町と比較すると相対的に人口減少の程度は緩やかで、世帯数は増加しています。利便性の高いエリアでは戸建分譲もみられる一方で、旧来の集落地域等では住宅需要は低調です。地価水準については、上八院の地点が価格調整局面にあり下落傾向が継続していますが、その他の3地点では隣接市等との比較における値頃感から上昇基調で推移しており、住宅地4地点の平均変動率は、前年と同程度の上昇率を示しています。

【商業地】平均変動率　[R7]0.0%　[R6]0.0%

- 商業地の地価調査地点は、八丁牟田駅前の1地点です。近隣地域に特段の変化はみられないものの、駅東側では役場前に賃貸マンションが建設される等、住宅地としての利用もみられるようになってきています。当該地点の地価は、前年と同様、横ばいで推移しています。

広川町

【住宅地】平均変動率　[R7]0.0%　[R6]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）の基準地は前年と同じく横ばい、令和5年7月の豪雨により浸水被害が生じた東部郊外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、同地区にて令和7年3月にドラッグストアが開業するなど、生活利便性に優り、周辺でのミニ分譲地の売行きも好調で、町全体の人口が減少する中、当小学校区では人口が増加している地区の割合が高く、地価は堅調に推移しています。これを受け、当町の令和7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　[R7]0.0%　[R6]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は低位にあります。同県道背後に前記新店舗の出店がありましたが、価格上昇圧力要因とはなりえず、前年と同じく横ばいとなっております。

香春町

【住宅地】平均変動率　[R7]▲1.0%　[R6]▲0.8%

- 町内住宅地の取引件数は増減を繰り返しながら、かつ中心地域周辺に集まる傾向を強めています。各種住宅取得支援施策は

講じられているものの人口減少、高齢化進行により有効需要は減退、地価は依然としてマイナス基調が続いており、特段の変動要因は無いことから今後も同様の傾向が続くと予測します。

【商業地】平均変動率　[R7]▲1.4%　[R6]▲1.4%

- JＲ香春駅及び町役場周辺の商業地域は、集客の核となるスーパーが閉店して以降は顧客の分散が目立ちます。そのため足元需要は主要幹線道路沿線に分散する各商業施設を最寄りとする傾向にあります。商業地の地価動向は引続きマイナス基調で推移しています。

添田町

【住宅地】平均変動率　[R7]▲0.9%　[R6]▲0.8%

- 住宅地の変動率は、緩やかな下落傾向が続いています。
- 添田町の人口は減少傾向が止まらず、高齢化率も47%に達しています。外部からの流入も認められず、既成住宅地の需要は弱く、地価は今後も下落基調で推移するものと予測されます。

【商業地】平均変動率　[R7]▲0.6%　[R6]▲0.6%

- 商業地の変動率は、緩やかな下落傾向が続いています。
- 周辺市の商業施設への顧客流出、背後地の人口減少、店舗経営者の高齢化を受けて、小売店舗を中心とする地元商業地の需要は弱く、地価は今後も下落基調が続くものと予測されます。

糸田町

【住宅地】平均変動率　[R7]▲0.7%　[R6]▲0.7%

- 住宅需要の中心は地域的選好性を有する地元住民ですが、町は人口減少・高齢化が進行し、居住専用住宅の建築着工戸数は17件（R6年）に留まりました。
- 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　[R7]0.0%　[R6]▲1.3%

- 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となっており、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、商業地としての役割は終えつつあります。
- 平成25年に開業したスーパー川食食彩館糸田店は地域一番店で、町内各地から来客者が訪れている様子です。また、町内初のコンビニエンスストア（セブンイレブン田川糸田町役場前店）が役場近くに開店しました。

川崎町

【住宅地】平均変動率　[R7]▲0.7%　[R6]▲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おり、価格は下落基調が継続しています。既存住宅の取引についても、低調に推移しており、地域に強い地縁的選好性を有する個人・法人の取引が主で今後についても地価水準の下落傾向が続くと思われます。町営住宅の中層住宅への建て替え事業は進展しつつありますが、古い中層の住宅団地では空家も多くなっています。隣接する福智町等では民間の分譲地が見られますが、同町内では見受けられません。

【商業地】平均変動率　[R7]0.0%　[R6]0.0%

- 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　[R7]0.0%　[R6]▲0.2%

- 住宅地4地点すべてが横ばいとなっています。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。
- 周辺の他の市町村と同様に継続的な人口減少は続いているようですが、大任町は圏域内の市町村と比較して人口の減少率は低く、子育て支援など各種施策の効果が表れています。

最近の地価動向

【商業地】平均変動率　[R7] 0.0%　[R6] 0.0%

- 商業地1地点の価格は横ばいが続いています。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、幹線道路沿線の商業地の需要は、安定的に推移しています。
- 町内外からの来園が期待される「道の駅おおう桜街道ふれあい広場」が令和7年3月開園し、予想を上回る賑わいを見せており、「道の駅おおう桜街道」を中心に観光地化が進んでいます。

赤村

【住宅地】平均変動率　[R7]▲0.6%　[R6]▲0.6%

- 赤村では人口減少・過疎化がとくに進行しており、新規の転入者が少ないなか住宅地の実需は弱く、地価水準は長期的に下落傾向で推移しています。中心部からやや離れた大原屋敷地区は山間部のため利便性が劣り、価格水準は下限（横ばい）に到達しています。また、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。赤村における今後の基準地（住宅地）の平均下落率は0.5%程度で推移すると思料されます。

【商業地】平均変動率　[R7]▲1.0%　[R6]▲1.0%

- 平成筑豊鉄道の油須原駅付近にある基準地（商業地）の下落率は今後とも1%程度で推移すると思われます。村内では背後人口の減少等を反映して、新規の店舗計画等もほとんどなく、住民の消費行動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。小売店舗等を対象とする村内の商業地に係る地価水準は長期的に下落傾向を有しています。

福智町

【住宅地】平均変動率　[R7]▲0.1%　[R6] 0.1%

- 高齢化、人口減少などの影響によって、需要は減少傾向が続いています。赤池地区で住宅用地の新規供給がありますが、その他の地区では住宅用地の新規供給はほとんど見られません。利便性の整った地区の地価は堅調ですが、集落的な地区の地価は軟調です。

【商業地】平均変動率　[R7] 0.0%　[R6] 0.0%

- 直方市の大型店に顧客が流出しています。当町における店舗・事務用地の需要は少ないですが、地価水準が住宅地域と大きく変わらず、地価は値ごろ感から横ばいで推移しています。

苅田町

【住宅地】平均変動率　[R7] 0.4%　[R6] 0.5%

- 住宅ローン基準金利は徐々に上昇しつつあり、超低金利ではないものの依然として低金利環境は維持されており、景況感が改善する中、住宅地需要は利便性及び住環境良好な地域を中心に回復感が広がっています。町外延部では、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低調に推移しています。また、ハウスメーカーが相続財産を取得後、小区画に分割して販売するケースが見られ、取引の中心は、建売住宅2,500～3,000万円、中古物件は建替え需要も含め総額1,000万円前後。今後は、住宅ローン金利上昇、実質賃金伸び悩み、建築費高騰等により購買力の低下が懸念されます。

【商業地】平均変動率　[R7] 0.6%　[R6] 1.1%

- 苅田町の商業地域は、長期間マイナス基調で推移してきた中、下げ止まり・底打ち感が広がり上昇に転じる地域が見られます。JR苅田駅周辺の商業地域は、空店舗が見られ、商業系利用目的の需要は減退傾向にあり、マンション供給はストップした状況ですが、町内を南北に走る県道門司行橋線沿線は、全国展開する飲食チェーン店等ロードサイド型店舗が進出し、県道背後には、スーパー「ラ・ムー苅田店」が令和5年5月にオープン、隣にはホームセンター「カインズ」が開業予定であり、商業地域の郊外化・分散化が認められます。

みやこ町

【住宅地】平均変動率　[R7]▲2.2%　[R6]▲1.8%

- 旧犀川町に存する　みやこ-1, 3は下落が継続しており、みやこ-1は下落率が拡大しています。
- 旧豊津町に存する　みやこ-2, 4も下落が継続しており、いずれも下落率が拡大しています。
- 旧勝山町に存する　みやこ-5,6,7も下落が継続していますが、みやこ-5は下落率が縮小しています。

- みやこ町は、人口減少が深刻で、高齢化率が県下第4位となっており、実際の取引価格水準は極端に低廉なものが多く見られ、まだまだ地価の回復という局面には戻りそうもない状況が続いています。

【商業地】平均変動率　[R7]▲0.5%　[R6] 0.0%

- 旧勝山町の国道201号沿いに、みやこ5-1が設定されており、微減となっています。
- みやこ町は行橋市の商圏に取り込まれており、当町には賑わいのある商業地は残っていません。
- みやこ5-1周辺の国道201号は、1日約2万台と多くの通過車両があり、行橋市へ直結する町内の幹線道路であるため、大きな値崩れはないものと考えられます。

吉富町

【住宅地】平均変動率　[R7]▲1.0%　[R6]▲2.4%

- 就労環境が十分に整備されているとはいえず、町民の就労は周辺自治体に所在する企業等への依存度が高い状況にあります。
- 宅地需要については、隣接する中津市等からの転入が一部で見られるものの、顕著な増加には至っていません。
- こうした要因により、町内の住宅需要は総じて低調に推移しており、地価は軟調な動きを見せていますが、下落幅は縮小傾向にあります。

【商業地】平均変動率　[R7]▲1.0%　[R6] 0.5%

- 町内には中規模商業施設が3店舗立地しているものの、商業集積地としての賑わいを形成するには至っていません。また、山国川を挟んで隣接する中津市に大規模ショッピングモールが立地していることから、高額商品や耐久消費財等の買回り品については町外への依存度が高く、顧客の流出傾向が見られます。
- かつて商業拠点であった町役場周辺の従来型商業地域では、近年、住宅地への転換が進んでおり、商業活動の縮小傾向が顕著に現れています。
- こうした状況を反映して、当該地域の商況は低調に推移し、地価も軟調な動きが続いています。

上毛町

【住宅地】平均変動率　[R7]▲0.9%　[R6]▲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（苅田町を除く）▲1.6%に対し、上毛町は▲0.9%と下落率は縮小しています。

【商業地】平均変動率　[R7]▲0.8%　[R6]▲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が、同一路線上に大規模小売店舗が出店し、集客の増加が見込まれます。
- 周辺町村の商業地の平均変動率（苅田町を除く）▲1.1%に対し、上毛町は▲0.8%と下落率は縮小しています。

築上町

【住宅地】平均変動率　[R7]▲2.1%　[R6]▲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。売りたい人は多く、買いたい人は少ない状況から、価格水準の下落傾向も継続し、下落率も▲1.6%から▲2.1%へと拡大しています。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、便利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今後も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　[R7]▲2.2%　[R6]▲2.1%

- 築上町の商業地域は、JR椎田駅北口の駅前広場ロー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しており、下落率も▲2.1%から▲2.2%へと若干ですが拡大しています。

特集 令和6年度 西南学院大学寄付講座 「不動産鑑定士による不動産学」について

『鑑定ふくおか』編集長 渡邊 悟



講義の様子

はじめに

公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会による寄付講座が、令和6年度後期（R6.9～R7.2）より、西南学院大学にて開講いたしました！

実地での講義に加え、出席・アンケート管理、小テスト、期末試験、成績付け等丸ごと当協会で行います（大学側が支払う講師報酬等を当会は受け取らず、大学側に寄付するので寄付講座です）。経済学部2～4年生を対象に、月曜日4限で全14コマ、受講生には2単位が付与されます。毎回講師が変わるリレー方式とし、教材は各講師が作成したオリジナルレジュメを使用しました。

登録した学生は140名強でした。200人は収容できる傾斜がかかった教室、特大のスクリーン、マイク片手に身振り手振りを交え語り掛ける講師、時に湧き上がる学生の笑い・ため息等、総じて臨場感に溢れ和やかな雰囲気でした。スクリーンに映し出されるパワーポイントのスライドが切り替わる度にメモを取る学生もいる一方で、舟を漕ぐ学生も見受けられました。中でも、講師が「ここテストに出ます」と言った瞬間、ほぼ全員が一斉にバツと頭を上げスクリーンを注視する様子は微笑ましく、自分もこうだったなあと思ひ出し、次第です。

殊に、講義後質問に来た学生に対し、熱心に答えている講師の姿が印象に残っています。

寄付講座を開催した目的は、若い世代への不動産鑑定士の認知度の向上を図る事です。

不動産は全ての国民の生活と活動の基盤であるが故に、不動産鑑定士の業務は裾野が広いです。地価公示・地価調査業務による公示価格はほぼすべての不動産取引の上での指標となり、相続税路線価・固定資産税路線価は当局の円滑な税務実務に不可欠です。公共事業や裁判関連の評価業務は独占業務であり代替が効かず、相続・再開発等では専門的な鑑定が必須です。今後、盛り上がりが見込まれる不動産テック、ESG・SDGs配慮、インバウンド投資対応・災害調査・コンサルティング業務等多岐に渡る分野で不動産鑑定士の知見は大いに有用で、社会貢献度の高い資格であると認識しています。

しかしながら、弁護士・公認会計士等と比べ、不動産鑑定士の認知度は低いです。不動産鑑定士の業務が、電気・水道・交通機関等インフラ的な性格（あって当たり前で無いと非常に困る：断水や停電）を有する事から、大多数の国民にあまり意識されていないためと思われる。

欧米やアジアの数多くの大学・大学院では不動産を一つの領域として扱っていますが、日本では数少ないのが現状です。そこで大学に注目しアプローチした結果、開講へと相成りました。

講義内容

回数	授業内容	講師名
1	社会インフラとしての鑑定評価制度と不動産鑑定士の役割	井上 真輔
2	不動産の価格を形成する要因と情報収集	渡邊 悟
3	不動産の種類とその評価手法、及び不動産価格に関する諸原則	吉田 将剛
4	原価法の考え方と基礎（コストアプローチ）	早坂 剛雄
5	取引事例比較法の考え方と基礎（マーケットアプローチ）	片江 宏典
6	収益還元法の考え方と基礎（インカムアプローチ）	井手 江美
7	マンションの鑑定評価	石田 美紀子
8	不動産の賃料メカニズムについて	峰 祐介
9	都市再開発事業における不動産鑑定士の役割	廣原 浩一
10	裁判所における不動産鑑定士の関与と評価額の考え方	浅川 博範
11	法務鑑定（競売、賃料訴訟、借地非訟）	徳永 大典
12	不動産の証券化	上銘 隆佑
13	不動産投資	扇 幸一郎
14	日本の土地政策とこれからの不動産市場	久保田 茂



テーマ決定にあたって、「ホテルの評価・病院の評価」等用途からアプローチすべきか、「行政法規（都市計画法・建築基準法等）」や「不動産投資」といったテーマで複数コマ講義するか、「鑑定評価と企業価値評価（バリエーション）」、「土地の有効活用」、「コンパクトシティ」等は採用すべきか等、色々議論の結果、以上の内容としました。

不動産鑑定理論について深く解説するというよりは、不動産に興味を持ってもらうことを重視しています。

また、講義中の余談・体験談として、各講師が①簡

単な経歴、②何でこの業界に入ろうと思ったか、③どういう仕事しているか、④この業界に入って良かった点・悪かった点、⑤収入面について話そうにしました。

人生設計に直結するせいか、やはり⑤収入面についての話は皆さん真剣に聞き入っていました。

講義を終えて

井手江美先生のコメント

大学において初めての講義だったこともあり、学生達がどのようなことに興味があるのかということを「手探り」で探っていく作業だったと振り返っています。特に、不動産鑑定士という仕事の中身やその職業を選んだ理由に興味がありそうな学生が多かったような気がします。私は女性ということもあり、人生において大きな選択肢がある中で、土業を選ぶってどういうことなのか？についてもう少し聞きたいという声もありました（学生のアンケートより）。自己紹介を行う際、より詳しく鑑定士への興味が湧くような切込み方をすればよかったのではないかと反省しています。

一方、授業の内容については、私の講義のお題が「収益価格」についてでしたので、大学の近くにある実際の物件（マンション）を題材として収益を算定する課題を授業に取り入れた点は、学生達にも身近に感じてもらえたようで、良い反応が得られたと感じています。

吉田將剛先生のコメント

人生初めての講義で、わくわく感と緊張感を持って臨みました。内容については、不動産全般のお話、不動産鑑定評価が必要な場面やどのような役割を果たしているのかなど一般的な内容から、類型、最有效使用の判定によって適用する手法が異なり、価格が異なることも説明しました。学生の皆さんにとって、意義のあるものだったかはわかりませんが、不動産鑑定士という職種があるということを知ってもらえるだけでも意味のある取り組みだったのではないかと思います。次回は学生の皆さんとの対話を大事にし、より魅力的な講義ができるように準備したいと思います。

片江宏典先生のコメント

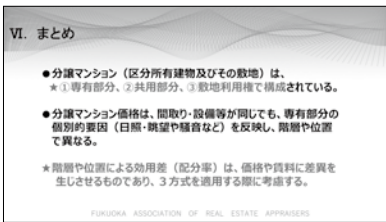
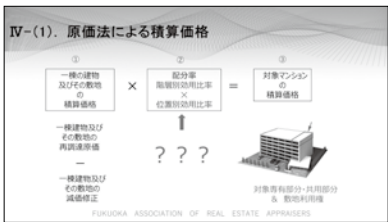
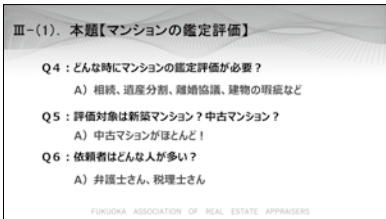
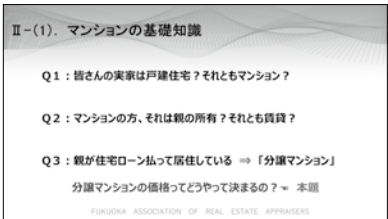
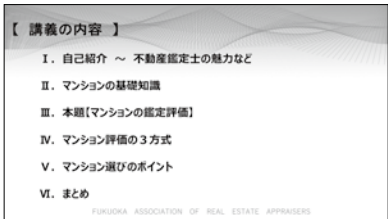
今回の寄付講座の目的は不動産鑑定士を目指す学生を少しでも増やすこと及びその種を蒔くことでした。私は取引事例比較法の講義を担当しましたが、「価格の三面性」が不動産のみならず、様々な商売における値付けにも応用可能な概念であることを理解してもらえるように心がけました。手法の細部に社会で役立つヒントが隠されているのだということに気づいてもらえればと思います。不動産鑑定士の魅力としてお伝えしたのは、長い歴史と未来を持つ不動産（特に土地）に関わる仕事であること、不動産は衣食住の一つである住を担う生活の基礎を支える仕事であること、見えないものを見える化することができるおもしろさ、まちづくりに関わることができること、専門知識を活かしたコンサルタントとしても活躍できること等でした。その他、私自身がミュージシャンから不動産鑑定士へと転身した個人的な経験を踏まえて、自分の夢をとことん追求めた後のセカンドキャリアでも挑戦できることについてもお伝えしました。

授業中は学生の皆さんが素直に耳を傾けてくれていることを感じました。一方、後方の学生さんまでは巻き込めてはいなかったと感じましたので、次回以降はもう少しコミュニケーションが取れるような授業作りをしていこうと考えています。

峰祐介先生のコメント

資料形成の背景にある鑑定評価の考え方を学生の皆さんへ講義しました。一方通行にならないよう、学生へ簡単な質問も織り交ぜてみました。試行錯誤の段階ですが、鑑定業界を公報する良い機会だと感じます。

講義資料（一部抜粋）



小テスト（一部抜粋）

問	答	解説
価格形成要因の分析にあたって、供給者側(売り手)の目線より需要者側(買い手)の目線を重視しなければならない。	○	その通りです。想定される典型的な需要者が何を重視するか？、コレが大事です。
価格形成要因のうち一般的要因は、一般的であるから全ての不動産に同一の影響を与える。	×	「農薬の価格が上がる」という一般的要因は、農地の価格を下げる要因ですが、住宅地の価格に影響を与えていません。価格形成要因は、不動産の種別(用途)によって影響の程度は変わります。
このロードサイド店舗は、最寄駅から遠いため評価額も下げざるを得ない。	×	ロードサイド(例えば国道3号線沿いに店舗等が建ち並ぶ地域)において、店舗を運営しようとする需要者(買受需要者及び借受需要者)が一番気にするのは前面道路の交通量、これに付随して車線数・視認性等です。そのそもロードサイドは駅から遠い事も多く、お客さんの殆どは車で来店するので、駅距離が価格に影響を与えることはまずありません。

アンケート（一部抜粋）

良い	悪い
・不動産鑑定士という資格があるのは知っていましたが具体的にどのような業務内容を行っているのかほとんど知らなかったため、今回の講義を聞いてイメージを膨らませることができました。 ・今回の講義では実際にどのような項目を見るのか、不動産鑑定士について必要なことなどを理解することが出来ました。小テストで重要な部分を復習できたので良かったです。	・一つ一つ丁寧にとてもわかりやすかったです。不動産鑑定士の資格にも興味を持てた授業でした。 ・「なぜだろう」、「どうしてだろう」とどんどん深めて本質を極めるような考え方は不動産鑑定士になる上だけではなく、我々も取り入れるべき考え方だと思います。また、これから就職活動を行なっていく上で参考にしようと思いました。
	・聞き馴染みのない用語が多いので用語の説明をいれてほしい。 ・資料をアップロードして欲しいです。復習しづらいし、みんな写真撮っているので邪魔で気が散ります。

終わりに

寄付講座は、当会にとっても初めての試みであり、試行錯誤の連続でした。当初レジュメを配布する予定はなかったものの、アンケートでの希望が多かったため、事前配布することになりました。また、我々が普通にしゃべっているつもりでも、専門用語が多く難解だったというアンケートが届いた事を受け、なるべく噛み砕いて話すように心がけました。思った以上に時間を喰いココの部分をも十分説明できなかった、小テストは講義後各自やるor講義時間にやり解説までするといった時間配分の問題、渾身のトピックスを話しても静まり返ったままだっ

たが、何となく話した話題で歓声が沸き上がったといった反応の問題もありました。

幸いにして、令和7年度も引き続き講義を行います。上述の問題は講師全員で共有していますので、今年度はより熟練した講義を提供できるものと考えております。講座を通じて、不動産関連の仕事に就きたい、不動産鑑定士になりたいという学生が増えれば、当会にとってもこの上ない喜びです。

同時に、大学の目的でもある「将来的に地域の発展に貢献する人材を育成する」の一助になれば幸いです。



「住みたいまち日本一」をめざして

「暮らす」なら、筑紫野

筑紫野市は、福岡都心部と県南部をつなぐ平野部に位置し、福岡方面にも久留米方面にもアクセスしやすく、また東西には大分県や佐賀県へもアクセスしやすい、立地に恵まれた街です。

道路では、九州自動車道をはじめ、国道3号、福岡県道17号・35号・112号など、南北・東西に幹線道路が整備されており、本市を中心に九州各地に自由に行き来することができます。

鉄道路線においても、JR鹿児島本線と西鉄天神大牟田線が南北に並行して走っています。両路線とも特急が停車する駅が市内にあり、福岡都心部まで約15分でアクセスできるのも居住地としての人気の一つです。



風情ある二日市温泉街

また、JR筑豊本線が飯塚方面にも伸び、人の流れをつくっています。

筑紫野市には商店街や大規模商業施設が集中しており、ドラッグストアやコンビニエンスストアも多くあります。日々の買い物から休日のショッピングまで、好きなタイミングに好きなものを手に入れやすいのも大きな魅力です。

ちょっと遊びに、筑紫野

筑紫野市の魅力は居住性の高さだけではありません。奈良時代からの歴史を持ち『万葉集』にも登場した二日市温泉や九州最古のお寺である武蔵寺などをはじめ、さまざまな歴史のある観光スポットもあります。



疲労回復や冷え性の改善など



歴史があり地元にも愛される天拝山

筑紫野市にある天拝山は、あの菅原道真が登って天に祈りを捧げたといわれており、歴史に触れる観光スポットとしてはもちろんのこと、気軽に登山を楽しむことができる低山としても地元にも愛されています。また、天拝山の麓には、昨年6月に筑紫野市のアンテナショップ「つくしちゃんカフェ」がオープン。筑紫野市の特産である生姜を使った山口ジンジャーコーヒーをはじめ、地元の銘菓などを販売しており、昨年リニューアルした市公式キャラクター「つくしちゃん」とともに市の魅力を発信しています。

筑紫野市に遊びに来る際は、ぜひ天拝山で登山した後に、二日市温泉で汗を流して、筑紫野市の魅力と歴史に触れてみてください。

活気あふれる、筑紫野

筑紫野市では毎年、市祭として、春には「藤まつり」、秋には「観月会」を開催しています。藤まつりでは、樹齢1300年を超えるといわれる「長者の藤」をはじめとした藤の花の開花を祝うイベントで、藤の花の高貴な香りや淡紫色の花房の美しさに心を癒されます。観月会では、花火を打ち上げ、満月の優しい明かりと花火の輝きを楽しみます。両イベントとも、天拝山歴史自然公園が会場で、ステージイベントが行われ多くの出店が軒を連ねて、たくさんの人でにぎわいます。

他にも、さまざまなイベントを市や地域が中心となって行っています。

まだまだ伝え足りない筑紫野市の魅力はホームページでも紹介していますので御覧ください。

アンテナショップ「つくしちゃんカフェ」



生姜が香る山口ジンジャーコーヒー



武蔵寺の「長者の藤」



満月と花火がコラボする観月会



Hello

世界文化遺産「遠賀川水源地ポンプ室」。非公開施設、眺望スペースから外観の見学可(建物所在地:中間市土手ノ内一丁目3-1)

世界遺産があるまち なかま

福岡県の北部、遠賀川の恵みを受けて発展してきた中間市。世界文化遺産に登録された「遠賀川水源地ポンプ室」を有するまちは、炭鉱の歴史を背景に生まれ、今では住宅地や商業地が広がる東部地区と、田園風景と工業団地が調和する西部地区という、二つの顔を持ちます。自然、文化、産業がバランスよく息づく都市空間——それが中間市の大きな魅力です。

遠賀川水源地ポンプ室



日本は、西洋以外の地域で初めて、かつ短期間で工業化を成し遂げ、飛躍的な発展を遂げました。

その歩みを示す産業遺産群が「明治日本の産業革命遺産 製鉄・製鋼、造船、石炭産業」。2015年に世界文

化遺産に登録され、中間市に所在する「遠賀川水源地ポンプ室」は、九州各地・山口・静岡・岩手にまたがる23の構成資産の一つです。

遠賀川から官営八幡製鐵所へ水を送る施設として建設され、1910(明治43)年に操業を開始。1950年代には送水ポンプの動力が蒸気から電気へと移り変わりましたが、100年以上経った今も現役で稼働し続けています。鉄鋼産業を支え、近代日本の発展に大きく寄与した実績こそが、世界文化遺産として高く評価されている理由です。

世界遺産登録10周年記念イベントを開催

遠賀川水源地ポンプ室が世界文化遺産に登録されて、今年で10周年。これを記念して開催される「なかまヘリテージフェス」は、ポンプ室をはじめとする近代化遺産の魅力を、特別な体験を通して楽しめるイベントです。

普段は立ち入ることのできない場所の特別見学や、知られざる歴史エピソードの紹介など、ここでしか味わえない発見が満載。「世界遺産があるまち なかま」で、産業の記憶と未来を感じるひとときを過ごしてみませんか。

詳しくは
コチラ!



イベント
申込みは
コチラ!



なかまフットパス



フットパスとは、イギリスが発祥で森林や田園地帯、古い街並みなど、地域に昔からあるありのままの風景を楽しみながら歩くことができる小径のことです。

なかまフットパスでは、さまざまなフットパスイベントを開催しています。市内を走る筑豊電鉄の車庫見学は、人気のイベント。このほかにも、農産物の収穫体験や工場見学を楽しめるフットパスなど、イベント盛りだくさんです。

イベント
の情報は
コチラ!



遠賀川と河川敷

市の中央を流れる一級河川・遠賀川。その河川敷は、四季を通じて訪れる人を魅了する中間市の風景スポットです。

春は菜の花が一面に咲き、風に揺れる花の波が、ふわり春の香りを運びます。夏は川風が涼やかに吹き抜け、秋は陽ざしを浴びながらゆったりと散策。冬の朝は霜の輝きが幻想的な光景を描きます。祭りやイベントも季節ごとに開催され、自然と人が織りなすにぎわいも楽しめる場所です。



なかま春祭り(3月開催)



ふるさと遠賀川鯉のぼり祭。毎年4～5月に市役所前の河川敷を約150匹の鯉のぼりが彩り、季節の風物詩となっています。

桜の名所「垣生公園」



約15万㎡もの広さがある市内最大の総合公園は、自然豊かな憩いのスポット。春になると約千本の桜が咲き、花菖蒲やツツジ、紫陽花など1年を通じて自然に触れ合うことができます。

㊦ 中間市大字垣生字八ツ廣428

新鮮市場さくら館



地元産の野菜や果物、生花に加え、精肉・鮮魚の対面販売も楽しめます。中間産の減農薬米や焼きたてパン、地元食材のお弁当・お惣菜も並び、地域の味覚がぎゅっと詰まった市場です。

㊦ 中間市大字垣生659(垣生公園隣)

☎ 093-245-8311

🕒 9:00-18:30

🗓 火曜日、年始

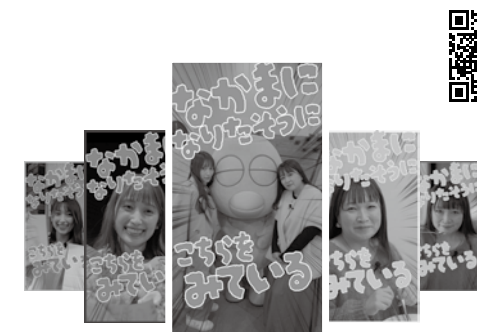


特産品「ほのぼの味噌」

▶ Special Movie

中間市の魅力ある飲食店などをご紹介!

中間市PR大使のおおのつるたやよいさんと中間市育ちでラジオナビゲーターの鶴田弥生さんが、中間市の飲食店などを紹介しています。ぜひ、チェックしてみてください。



▲60秒の短編動画がズラリ!スマホで見やすい縦型です。

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 **赤坂 優**

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、大和不動産鑑定株式会社・九州支社の赤坂優と申します。

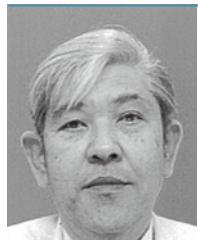
私は岐阜県の出身で、大学卒業後は名古屋市の電鉄系デベロッパーにて主に駅舎の設備設計・管理業務を2年間ほど行っておりました。論文式試験合格を機に、大和不動産鑑定に転職し、九州支社での実務修習を経て今年3月に鑑定士登録を行いました。

九州には現在の会社に入社するまで訪れたことがなか

ったため、最初は不安もありましたが、福岡の美味しい食事・お酒に胃袋を掴まれ、今はどっぷりと福岡に浸かってしまいました。鑑定士登録をしてからは、出張が多くなり、九州各地の名産品を食べられる機会が増えたことを幸せに感じています。

趣味は旅行、釣り、体を動かすことなどですが、今後はゴルフなど趣味を増やしていきたいと考えているので、土業のイベントなどがありましたら積極的に参加させていただきたいです。

不動産鑑定士1年目の未熟者ではございますが、日々の業務を通じて福岡の発展に少しでも貢献できるよう精進して参ります。福岡県不動産鑑定士協会の皆様には、お世話になるかと存じますが、ご指導ご鞭撻のほど、よろしくお願い申し上げます。



株式会社 福起設計コンサルタント

代表取締役 **池田 淳**

令和7年2月に本会へ入会させていただきました株式会社福起設計コンサルタント 代表取締役の池田淳、不動産鑑定士の長山征廣と申します。

弊社は昭和52年設立以来、建築設計・測量業・補償コンサルタント業を営んで来ましたが、近年は補償コンサルタント業をメインに営業しております。

不動産鑑定士の長山征廣は、生まれも育ちも東京ですが、大学卒業後に安田信託銀行（現みずほ信託）に入社して約3年半過ごした最初の勤務地が北九州の小倉だった事もあり、福岡県は第2の故郷とも言えるところです。その後は、ロサンゼルス支店や本店不動産鑑定部などを経て2000年に退職し、東京で個人事務所を22年間開業

しておりました。

東京では、地価公示、路線価、固定資産評価のほか公職として本会の理事、東京都不動産鑑定士協会の理事や研究・研修委員、東京地方裁判民事調停委員などを経験させて頂きました。

その後、約3年前に個人事務所を閉鎖し、妻の母親（今年100歳）が一人暮らしする福津市へ転居して参りました。それを期に株式会社福起設計コンサルタントに入社し、現在は福岡県内を走り回っています。今後はこれまでの経験を活かし福岡県に貢献していきたいと考えております。皆様今後とも、ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。



不動産鑑定士 **長山 征廣**



U&Associates合同会社

不動産鑑定士 **内田 昌孝**

このたび、福岡県不動産鑑定士協会に入会いたしました、内田昌孝と申します。

2年前に地元の銀行を定年退職し、その後はこれからの人生をどのように歩んでいこうかと模索しながら過ごしてまいりました。ようやく気持ちも落ち着いてきたことから、銀行勤務時代に取得した不動産鑑定士の資格を活かし、新たに不動産鑑定業を始めることにいたしました。私が資格を取得した頃は、試験が2次試験と3次試験



株式会社 丸菱商会

不動産鑑定士 **梅野 崇**

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梅野崇と申します。

私は大分県日田市の出身で、趣味は筋トレとゴルフです。大学では数学を専攻しておりまして、その後広島・岡山で学習塾の講師として5年ほど勤務し、2011年に家業のプロパンガス販売店を継ぐため地元大分に帰ってまいりました。プロパンガス販売の傍ら、もともと好きだった学習塾を地元で開業しました。その時いつも子ども達に伝えてたのが、「向上心を忘れなければ、人は何歳になっ

てに分かれていた時代で、現在とは基準や運用方法も異なっております。そのため、日々学び直しながら業務に取り組んでおり、時には戸惑うこともございます。また、デジタル化の進展にも驚かされており、事例取得のシステムに登録したのもつい最近のことで、初めて事例を閲覧できたときは少し感動いたしました。

こんなブランクがあるにもかかわらず、なんとか、やっていけているのも、資格取得時からご縁のある同期のみなさんのおかげです。いつも丁寧に教えていただき、大変助けられております。

これからは、あまり肩に力を入れすぎず、ゆつくりと歩みを進めていきたいと思っております。まだまだ未熟な点も多いかと存じますが、今後とも温かくご指導いただければ幸いです。どうぞよろしくお願い申し上げます

も成長出来る」と言うことでした。

大人が率先して頑張っている背中を見せなければという思いから、さまざまな資格にチャレンジしました。数検から始まり、FPや電気工事士、そして宅建、不動産鑑定士へと辿り着きます。

複数の仕事を抱えながらの鑑定士試験の勉強は想像以上にきつく、何度も諦めそうになりましたが、ここで諦めては子ども達に示しがつかない！その一心で何とか資格取得まで走り抜けることが出来ました。その後、大分県日田市で不動産鑑定業を開始し、一昨年まで大分県で地価公示・固定資産税評価委員などを3年間務めさせて頂きました。

不動産鑑定士としてまだまだ未熟者でございますが、今後とも皆様ご指導、ご鞭撻のほど宜しくお願い致します。



**株式会社 谷澤総合鑑定所
九州支社**

不動産鑑定士 **森 祐太**

この度、福岡県不動産鑑定士協会に入会させていただきました、森祐太と申します。

現在お世話になっている事務所に移ってきまして約3年、今年の春に鑑定士登録できまして、ようやくスタートラインに立てたと気持ちを新たに対象不動産と向き合う日々を送っております。福岡出身、趣味は野球観戦とゲーム全般でしたが、子どもの誕生を機にプライベートも

てんてこ舞いで、修習に引き続いて気の休まらない状況が続いています。

前職も不動産業界で、証券化サイドから不動産と向き合っておりましたが、鑑定サイドから視点を変えて不動産と向き合うと、同じ物件であっても顔が違って見えてくるものであり、また同じ業界であっても勤めている人のタイプは全然違う等、不動産（業界）の奥の深さ・懐の深さを改めて感じているところです。

最後になりますが、不動産鑑定士としての責務を果たせるよう、今後も日々研鑽を積んで参りたい所存です。未熟者故、福岡県不動産鑑定士協会の先生方には何かとご迷惑をおかけすることになるかと存じますが、何卒、ご指導ご鞭撻の程よろしくお願い申し上げます。



鈴木 健二

不動産鑑定士 鈴木 健二

令和7年5月に福岡市早良区で開業いたしました鈴木健二と申します。

平成8年に旧二次試験合格後、鑑定業界に入り福岡県不動産鑑定士協会には補助者時代に2年半、鑑定士登録後正会員として過去11年間お世話になっていました。

鑑定業界入り後は、数社で実務経験を積んだ後、平成16年に大和不動産鑑定株式会社九州支社に入社、その後、北九州支社→大阪本社→東北への長期出張(震災復興事業)→大阪本社へ帰任と転勤や移動を経て21年間の長きにわたり定年まで在籍させて頂きました。

九州支社時代よりお世話になりました、波多江社長に改めて厚く御礼申し上げます。

出身は熊本県熊本市ですが大学、就職、鑑定業界と大部分を大阪で暮らしており、福岡に戻ってくるのは13年ぶりで大変懐かしく思っているのと同時に、町の変貌には驚いております。

また、かつての実務修習生の同期の方や受験仲間の方、お世話になった諸先輩方が、現在協会の第一線で活躍されているのにも感慨深いものがあります。

公私ともに生活環境が激変し、不慣れなことも多々ありますが、健康に留意し体力・気力が続く限りは前進して行きたいと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。

開業挨拶



あさくら不動産鑑定所

不動産鑑定士 大楠 由美子

「あさくら」

平成10年に内田先生に拾っていただき九銀不動産鑑定所に入社、今年5月に無事に定年を迎えました。引き継ぐお話もいただいたのですが、高齢の母を独りにしておけなくなり、定年退職し自宅開業することとなりました。

内田先生には本当にお世話になりました。右も左もわからない私を鑑定士にしてくださいました。心よりお礼申し上げます。

あいにく6月初めに母が入院してしまい、自分も体調崩して入院やらその後の療養やらで準備が進まず、8月1日に開業したものの事務所の体を成していません。

内田先生のご厚意に甘えて、まだ九銀さんに居候している状態です。みなさまへのご挨拶もろくにできておらず、申し訳ない気持ちです。深くお詫び申し上げます。

今年は巳年、脱皮する巳は変化や新しいことを始める象徴という意味もあるそうです。ちょっとワクワク

します。還暦を迎えて新しいことに挑戦できるなんて、資格職業の強みですね。新卒で入社した銀行の同期は55歳で定年を迎えているのに、、鑑定士受験はチャレンジでしたが、そのチャレンジがこんなにも自分の可能性を広げてくれたのだなと実感します。

名刺や封筒などのデザインを、『鑑定ふくおか』でさんざんお世話になったdesign POOLさんをお願いしました。私の希望とdesign POOLさんが「あさくら不動産鑑定所」からイメージされたものがすごく似ていて、ひとめばれするようなロゴを作ってくださいました。お渡しすると「イメージにピッタリ」とお褒めの言葉をいただくことが多く、とてもうれしいです。自慢の名刺です。ありがとうございました。

より楽しく、より笑顔で、心にゆとりがある日々を過ごせるように、私らしくがんばります。これからも、ご指導、ご鞭撻、そして応援よろしく願います 🌸

会員名簿

2025年10月2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
赤 坂 優	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
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	812-0011 福岡市博多区博多駅前3-8-10-503	092-409-3868
綾部 圭太	綾部不動産鑑定(株)	812-0013 福岡市博多区博多駅東1-12-5 博多大島ビル905	092-292-6461
荒川 保昇	(株)環境評価コンサルタント	810-0001 福岡市中央区天神 4-5-10 チサンマンション第2天神311	092-761-7617
有賀 裕之	福銀不動産調査(株)	812-0053 福岡市東区箱崎1-4-13 福銀箱崎ビル6F	092-631-0301
安東 清美	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
池 田 淳	(株)福起設計コンサルタント	812-0023 福岡市博多区奈良屋町11-18	092-262-2871
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
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 TOWER7F	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 藤井ビル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				092-822-1388
内田 昌孝	U&Associates 合同会社	838-0813	朝倉郡筑前町依井 503-5	090-6632-7675
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 野 崇	(株)丸菱商会	812-0874	福岡市博多区光丘町 3-5-3	090-5270-8232
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	あさくら不動産鑑定所	838-0226	朝倉郡筑前町中牟田 134-2	0946-42-3008
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Ⅲ 704 号	092-718-7821
大壁 剛志	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
沖永 裕章	沖永不動産鑑定所	806-0059	北九州市八幡西区萩原 3-4-11	093-644-0808
小野 恭嗣	小野不動産鑑定	810-0041	福岡市中央区大名 1-9-7-202	092-292-3376
片江 宏典	(株) 不動産オトンコンサルティング福岡	819-0163	福岡市西区今宿上ノ原 734-2	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

会 員 名	勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
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
河野 孝雄	(株) 福住	810-0001	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
口石 智義	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
久保田 茂	(株) サジェスト不動産鑑定	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	ひらく不動産鑑定	814-0001	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	810-0001	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	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 1-1-21 大分銀行・明治安田生命ビル 5F	093-981-1627
小島 健史	(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 藤井ビル 8F	092-791-2661
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

会 員 名	勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
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	坂下不動産鑑定事務所	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 ラクレイス葉院 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
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) i L a n d	819-0031	福岡市西区橋本 2-6-13	092-405-9003
柴田 知則	(株) i L a n d	819-0031	福岡市西区橋本 2-6-13	092-405-9003
上 銘 隆佑	上銘不動産鑑定士事務所	814-0103	福岡市城南区鳥飼 7-12-41-413	090-6711-4332
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 健二	鈴木不動産鑑定	814-0011	福岡市早良区高取 2-5-46-508	092-400-9145
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	802-0082	北九州市小倉北区古船場町 4-32 第一古船場マンション 1008	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

会 員 名	勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
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
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 優奈	(株) アーバンプラン	812-0011	福岡市博多区博多駅前 3-8-10-503	092-409-3868
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	寺島不動産鑑定事務所	810-0042	福岡市中央区赤坂 1-2-15-402	092-285-5475
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	秀峰リアルエステート・マネジメント (株)	816-0932	大野城市瓦田 4-14-20-602	092-404-5557
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	北九州システム鑑定	802-0042	北九州市小倉北区足立 3-5-5-1	093-922-7823
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				
友松 昌司	赤坂不動産鑑定	810-0042	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	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

会 員 名	勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
中島 秀明	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
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
長山 征廣	（株）福起設計コンサルタント	812-0023	福岡市博多区奈良屋町 11-18	092-262-2871
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 2-11-9CR 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）アブレイザル	806-0028	北九州市八幡西区熊手 3-3-12 丸善ビル 3F	093-632-1854
花田 宏治	合同会社 花田不動産鑑定士事務所	808-0137	北九州市若松区ひびきの南 2-16-15	093-555-9635
早坂 剛雄	（株）プライム評価研究所	810-0041	福岡市中央区大名 2-4-30 西鉄赤坂ビル 7F	092-735-3610
林田 光博	（株）孝栄設計コンサルタント	811-1302	福岡市南区井尻 1-36-20	092-571-5292
原 博 明	（株）毎長補償鑑定	810-0002	福岡市中央区西中洲 12-13 樋口ビル 1F	092-751-2052
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

会 員 名	勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
廣原 浩一	（株）鑑定ソリュート福岡	812-0013	福岡市博多区博多駅東 2-6-1 九勸筑紫通ビル 3F	092-441-5522
福山 新一	フジ総合補償鑑定（株）	830-0061	久留米市津福今町 195-12	0942-38-0818
福山 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				090-6778-9222
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）福住	810-0001	福岡市中央区天神 2-4-15 プリオ天神ビル	092-712-0245
槇 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 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 聖也	（株）旭鑑定補償	810-0012	福岡市中央区白金 2-11-9CR 福岡ビル 5F	092-534-1800
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 嵩 洋平	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社	810-0001	福岡市中央区天神 1-12-7 福岡ダイヤモンドビル 9F	092-781-6073
松崎 能久	大東鑑定（株）	810-0073	福岡市中央区舞鶴 2-4-30	092-714-3066
松本 武洋	中央鑑定（株）	810-0073	福岡市中央区舞鶴 1-2-33 ライオンズマンション天神 201	092-715-0242
松本 忠人	国土総合研究所	812-0044	福岡市博多区千代 2-10-1	092-522-6308
的野 泰浩	（株）谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神 2-8-38 協和ビル 4F	092-771-0641
峰 祐 介	（株）鑑定ソリュート福岡	812-0013	福岡市博多区博多駅東 2-6-1 九勸筑紫通ビル 3F	092-441-5522

会 員 名	勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
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			090-2715-3794
森 祐 太	(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	092-771-0641
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 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 將剛	(株) 第一鑑定リサーチ	810-0041 福岡市中央区大名 2-4-30 西鉄赤坂ビル 9F	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 2-4-30 西鉄赤坂ビル 9F	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

2025年10月2日時点

■会員の内訳

人 数	構成比
113	64.2%
63	35.8%
0	0.0%
176	100.0%

■会員の内訳

	人 数	構成比
業者の代表者	113	64.2%
鑑定士	63	35.8%
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	1	1	0.6%
30 代	1	9	10	6.1%
40 代	12	10	22	13.5%
50 代	30	20	50	30.7%
60 代	37	8	45	27.6%
70 代	16	9	25	15.3%
80 代	4	5	9	5.5%
90 代	0	1	1	0.6%
計	100	63	163	100.0%
平均	59 歳			
最年少	27 歳			
最高齢	92 歳			

■全資格者の年齢別構成

年齢	個別会員	業者代表者
20代	1	0
30代	9	1
40代	10	12
50代	20	30
60代	8	37
70代	9	16
80代	5	4
90代	1	0

編 集 後 記

■ご寄稿・ご協力頂いた皆様、ありがとうございました！
今号の特集は、当協会の取り組みとして、寄付講座をご紹介させていただきました。今後も幅広いテーマを取り扱っていきたいと思いますので宜しくお願い申し上げます。
【渡邊 悟】

■今号の発刊に当たりご協力いただいた皆様、誠にありがとうございます。今回から広報委員で活動することとなりましたので、委員会活動を通じて少しでも福岡県や鑑定業界の発展に寄与できればと思います。引き続きよろしくお願いいたします。
【赤坂 優】

■57号を無事に発行できてはとしています。今回の特集は大学の寄付講座です。講師の皆様、参加していただき本当にありがとうございます。また、特集を見て、講師をやってみたいと思われる鑑定士の先生、是非参加をお願いします。
【井手 江美】

■本年度の西南学院大学と福岡大学での寄付講座ですが、私は10月に一コマずつ授業を予定しています。今年はどんな学生と出会えるのか楽しみです。不動産鑑定士がつくる日本の未来に希望を持ってもらえるようお話しできます。
【片江 宏典】

■今号では西南学院大学で行われた寄付講座を特集しております。まだ始まったばかりですが、これをきっかけに寄付講座が名物講座に育っていくことを願ってやみません。
【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。特集でご紹介している西南学院大学による寄付講座は、不動産鑑定士の認知度向上の取り組みの一環です。より多くの皆様に不動産鑑定士の存在、不動産鑑定士が果たしている役割を知ってもらい、不動産鑑定士が魅力的な職業と思っていただけるよう、引き続き発信して参ります。
【吉田 將剛】

鑑定ふくおか No.57 49

「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 (10時～16時30分)

FAX / 093-531-2344

北九州市小倉北区魚町1-4-21魚町センタービル4階

【予約方法】

電話・FAXまたはホームページの「お問い合わせ」からご予約ください。

<https://www.farea.jp>

※ホームページからお申し込み場合、ご予約のみの受付となります。
相談内容等に関するご質問は承っておりません。ご了承ください。

またこのほかに、当協会では次のとおり無料相談会を開催しています。 ※コロナウイルス感染状況により
変更になる場合があります。

◎ 毎月第1金曜日 / ソラリアステージでの行政相談(予約不要)

◎ 4月・10月 / 福岡市、北九州市 ※日時・会場については当協会までお問い合わせ下さい。

◎ 10月 / 希望があった市町村(毎年25会場前後) ※日時・会場については当協会までお問い合わせ下さい。

更に、福岡専門職団体連合会主催、九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会主催の相談会への相談員の
派遣を行っております。詳細はホームページをご覧ください。

PHOTO GALLERY



ファーストガンダム

ミヤックミヤク

万博に行くと、まず最初に出迎えてくれて、興奮最大級



湖畔のきらめき

Mikiko Ishida

富士山が見える河口湖です。湖面に降り注ぐ穏やかな日差しが
キラキラ輝くなを気持ちよさそうに泳ぐ水鳥に目を奪われた瞬間でした。



元乃隅神社（長門市）

詠み人しらず

紺碧の日本海に向かう朱色の百本鳥居。とても美しい神社です。



川崎大師平間寺

なべ

厄除けといえばココ

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか[No.57]
2025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+片江 宏典+波多野 宏和+吉田 将剛+赤坂 優
【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 57

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