

Number

58

2026年4月発行

鑑定

ふくおか

不動産鑑定士の情報誌 KANTEI FUKUOKA

## 令和8年[地価公示] 福岡県下の地価動向の概要 最近の地価動向

[特集]福岡都市圏における新しいアセットクラス

大学病院キャンパス内の賃貸ラボが拓く、  
福岡・九州の  
ライフサイエンス・エコシステム

目次

ごあいさつ	副会長 扇 幸一郎	1
令和8年 [地価公示] 福岡県下の地価動向の概要		
■ 地価公示の総括	不動産鑑定士 納富 久雄	2
■ 最近の地価動向		8
<b>特集</b> 福岡都市圏における新しいアセットクラス 大学病院キャンパス内の賃貸ラボが拓く、 福岡・九州の ライフサイエンス・エコシステム	福岡地所株式会社	28
わがまちバンザイ	74 大任町	30
	75 柳川市	32
令和7年度 福岡大学寄附講座 「不動産鑑定士による不動産実務」について	『鑑定ふくおか』編集長 渡邊 悟	34
新規入会者の紹介／開業挨拶		35
会員名簿		37
協会の現在／編集後記		45
「不動産鑑定相談所」のご案内		46
PHOTO GALLERY		巻末

[表紙の写真] 糸島市 立石山福の浦登山口

緑がまぶしい初夏の日、糸島市にある立石山に登ろうと福の浦登山口へと向かった。登山口では気持ちのいい風が吹き抜け、不思議な形をした茅屋の大門の向こうに青い海が広がっていた。スタート地点でのこの風景にしばらく撮影タイム。ここから約20分で到着する山頂もまた素晴らしい風景が広がっていて、この山は何度行っても飽きない最強低山。

写真・文／川上信也(かわかみしんや)  
1971年生まれ。写真家。1997年より5年間、大分県くじゅうの山小屋で勤務しながら自然風景、旅風景の撮影を始め、新聞・カレンダーなどで作品を発表。その後、福岡を拠点にフリーの写真家として活動。九州を中心に主に風景写真を撮影している。  
[川上信也 website] <https://shinya27.wixsite.com/kawakami>

ごあいさつ



公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会  
副会長 扇 幸一郎

関係団体の皆様、並びに会員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。日頃より当協会の活動に多大なるご支援とご協力を賜り、心より厚く御礼申し上げます。

さて、昨今の政治・経済情勢を見渡しますと、まるで「天神の新しいビル群の間を吹き抜けるビル風」のように目まぐるしく変化し、さわやかに感じられる時があれば、時に私たちの予想を大きく裏切る強さで吹いてまいります。長きにわたった金融緩和の行方、じわじわと押し寄せる金利上昇や物価上昇の波、そして毎日のようにニュースを賑わす新たな政策動向など、マクロ経済の先行きをピタリと当てるのは至難の業と言えるでしょう。資材価格、建築費及び人件費の高騰に頭を抱える事業者様の声を聞くたびに、我々不動産鑑定士にはより広い視野と深い知見が求められていると痛感する、そんな激動の時代を迎えています。

しかし、そんな荒波の中でも、我々が福岡の不動産市場は驚くほどの熱量と力強さを保っています。「天神ビッグバン」や「博多コネクティッド」による街の輪郭の変貌ぶりは、少し目を離すと「あれ、ここにあんなビルあったっけ?」と迷ってしまうほどです。実際の地価動向におきましても、福岡県は県全体の全用途平均で10年連続の上昇を記録しており、上昇率でも全国で上位に位置する快走を続けています。インバウンド需要の力強い回復や、九州全土を巻き込む半導体関連産業の熱気も相まって、福岡のポテンシャルは留まるところを知りません。日々生まれ変わる街のエネルギーにワクワクしつつ、鑑定評価に向かう手にも思わず力が入る毎日です。

土地価格は、こうした経済活動の結果として正直に現れます。だからこそ、不動産を取り巻く環境が複雑に絡み合う今、私たち不動産鑑定士の「冷静かつ客観的な目」がこれまで以上に社会から求められています。活気ある市場のなかでも決して見失ってはならない「適正な価値」という道標を提示し続けることが、私たちの最大の使命です。

会員の皆様におかれましては、日々の地道な情報収集や精緻な分析にご尽力いただき、また、当協会のウェブサイトで公開している「地価公示・地価調査」などの公的評価を通じた社会への情報発信に多大なるご協力をいただいておりますこと、この場をお借りして深く感謝申し上げます。

最後になりますが、お忙しい中で玉稿をお寄せいただいた執筆者の皆様、そして本誌の企画・編集という大役を担ってくださった広報委員会ならびに事務局の皆様、心からの拍手と感謝をお送りいたします。

季節の変わり目、株式相場と同じく気温の乱高下もあるかもしれませんが、関係団体の皆様、会員の皆様におかれましては適度な息抜きも忘れず、どうかご自愛いただき、益々のご健勝とご発展を祈念いたしまして、私からのご挨拶とさせていただきます。

## 令和8年 [地価公示]

## 福岡県下の地価動向の概要

## 地価公示の総括

不動産鑑定士 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4.9%から3.7%に上昇幅縮小。12年連続の上昇となったが、令和7年地価公示に引き続き2年連続で上昇幅は縮小した。
- 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、売れ行き鈍化傾向が継続している。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多くなっているが、徐々に在庫が消化されている状況である。
- 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も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9.0%から7.0%に上昇幅縮小。14年連続の上昇となったが、県全体同様、令和7年地価公示に引き続き2年連続で上昇幅は縮小した。各区の動向をみると、東区(8.8%→5.9%)、博多区(12.1%→7.6%)、中央区(8.9%→6.7%)、南区(8.4%→6.8%)、西区(8.2%→7.9%)、城南区(7.7%→6.7%)、早良区(9.6%→7.7%)となっており、全区において上昇幅が縮小したが、未だに地価の割安感が残る西区の地価の縮小幅は小さい。また、福岡市

は全国の県庁所在地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幅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散見される。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、戸建住宅地の中では高い地価上昇率が継続している。
- 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好調を維持しており、販売価格についても上昇傾向が継続している。また、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需要は依然として旺盛であるため、入札案件では依然として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、建築費の高騰化や素地価格上昇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、上昇幅の縮小傾向が顕著である。以上より、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1.6%から1.2%に上昇幅縮小。コロナ禍の影響がみられた令和3年地価公示以来、5年ぶりに上昇幅が縮小した。各区の動向をみると、門司区(▲0.2%→▲0.2%)、若松区(0.4%→0.2%)、戸畑区(4.1%→3.3%)、小倉北区(1.7%

→1.2%)、小倉南区(0.8%→0.6%)、八幡東区(1.3%→0.9%)、八幡西区(3.2%→2.7%)となっており、門司区については昨年同様の下落、他の区については何れも上昇幅が縮小した。

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下落傾向が継続しており、傾斜地勢の戸建住宅地を中心として需要は減退している。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的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2.0%から1.8%に上昇幅縮小。12年連続の上昇となったが、県全体同様、令和7年地価公示に引き続き2年連続で上昇幅は縮小した。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、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横這いから0.1%の上

## 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6.5%から5.2%に上昇幅縮小。11年連続の上昇となったが、住宅地同様、令和7年地価公示に引き続き2年連続で上昇幅は縮小した。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幅は縮小しているものの、マンション用地的需要が競合する駅からの接近性に優る商業地を中心に比較的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11.3%から9.0%に上昇幅縮小。14年連続の上昇となったが、県全体同様、令和7年地価公示に引き続き2年連続で上昇幅は縮小した。各区の動向をみると、東区(12.5%→9.0%)、博多

区(11.2%→9.1%)、中央区(11.4%→8.4%)、南区(9.6%→8.3%)、西区(11.2%→12.4%)、城南区(11.7%→9.4%)、早良区(12.7%→10.2%)となっており、駅周辺のマンション用地的需要が旺盛であり、地価の割安感も残る西区の商業地を除き、他の区については上昇幅が縮小した。

## 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7.1%から8.9%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。また、市区町村別住宅地の平均変動率においても県内1位の結果となった。福岡県「人口移動調査」によると過去5年間の人口増加率は3.4%で福岡市の3.5%に次いで2位の人口増加率となっている。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、地価の上昇幅が拡大する要因となっている。
- 筑紫野市(5.0%→2.5%)、宗像市(5.9%→2.9%)、古賀市(10.0%→4.9%)は地価の上昇幅が半減しており、地価上昇幅の縮小傾向が鮮明化している。何れの市についても住宅地の需要は堅調であるが、隣接市町等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幅は大きく縮小している。

区(11.2%→9.1%)、中央区(11.4%→8.4%)、南区(9.6%→8.3%)、西区(11.2%→12.4%)、城南区(11.7%→9.4%)、早良区(12.7%→10.2%)となっており、駅周辺のマンション用地的需要が旺盛であり、地価の割安感も残る西区の商業地を除き、他の区については上昇幅が縮小した。

- 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高く、令和7年12月時点の空室率は8.81%(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2.83%となっており、空室率は低く、需給が逼迫している状況であり、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。しかし、天神地区についても令和7年6月時点の空室

率が10.05%であった事を勘案すると空室消化が進んでおり、オフィス需要は堅調であることが伺える。また、賃料は何れのエリアについても小幅上昇基調で、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が、建築費高騰化の影響等もあり収益性の観点から殆どの地点で地価の上昇幅は縮小している。なお、今後については令和8年以降の新規供給物件の動向や「博多駅空中都市プロジェクト」の中止による他の開発への影響等について十分に留意する必要がある。

- 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、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。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ため、今後の動向に留意する必要がある。
- 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、ホテル用地需要は依然として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を維持しており、宿泊費についても高騰化しているが、現在開発中の新規ホテルが次々と開業した際の既存ホテルへの影響や日中関係の動向についても留意する必要がある。
- 歓楽街：九州一の歓楽街中洲は依然として国内外の顧客で賑わっており、大型店舗も含め出店需要は強い。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：品等の優れた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、上昇幅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、地価の上昇幅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3.9%から3.1%に上昇幅縮小。10年連続の上昇となったが、コロナ禍の影響がみられた令和3年地価公示以来、5年ぶりに上昇幅が縮小した。各区の動向をみると、門司区(1.8%→1.6%)、若松区(0.2%→0.0%)、戸畑区(4.4%→4.1%)、小倉北区(5.1%→3.9%)、小倉南区(2.6%→2.3%)、八幡東区(6.2%→5.3%)、八幡西区(4.8%→3.6%)となり、各区ともに地価の上昇幅は縮小した。
- 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/坪と高いが、開発した業者によると令和7年8月末時点の入居率は95%程度と高い。更に、小倉北区京町3丁目でも活用第二弾となるオフィスの開発が進行中である。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、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幅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(全戸数105戸)が建築中であり、令和7年9月の第1期分譲では全23戸が初月で完売と販売状況も好調であるため、マンション需要の影響によ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5.5%から4.9%に上昇幅縮小。12年連続の上昇となったが、令和3年地価公示以来、5年ぶりに上昇幅が縮小した。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、同事業により建築中のマンションの最高販売価格は2億円前後となるなど当該事業に対する期待感が存し、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▲0.2%から▲0.3%の下落となり、31年連続の下落となった。大牟田市中心部では新規のオフィス・商業施設用地需要はほとんど期待できず、マンション用地需要も福岡都市圏及び

## 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8.9%から7.3%に上昇幅縮小、10年連続の上昇となったが、令和3年地価公示以来、5年ぶりに上昇幅が縮小した。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、ネット通販の拡大のほか、自動車や半導体産業の需要の拡大も見込めるため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14.8%から11.3%に上昇幅縮小、13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、賃料の上昇傾向も継続しており、賃料上昇とともに土地価格の上昇も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6.0%から5.3%に上昇幅若干縮小、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」の誘致を行うな

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は至っておらず、横這い又は下落で推移している地点が多く、市全体で見ると下落傾向継続となった。

### ④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 太宰府市の平均変動率は昨年の11.8%から10.1%に上昇幅は縮小したが、県内で最も高い地価上昇率となった。県内で最も有名な観光地である太宰府天満宮の参道沿いは国内外の観光客で連日賑わっており、当該影響を受けて高い地価上昇率となった。

ど、半導体産業を集積した「シリコン・シティ」を目指し、半導体関連企業の呼び込みに力を入れており、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。また、隣接する京都郡苅田町では日産追浜工場閉鎖に伴い、九州工場に生産が移管、統合される予定であり、生産拡大に伴う需要の波及も期待される。

- 久留米市の平均変動率は昨年の5.2%から5.9%に上昇幅拡大、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、地価の割安感も存するため依然として地価の上昇幅が拡大している。
- 大牟田市の平均変動率は昨年の5.2%から4.9%に上昇幅縮小、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全4区画の売却が完了した。また、三池港では令和7年8月より熊本港や神戸港を経由してアジアや欧米などと結ぶ定期国際コンテナ航路の開通されたほか、同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、地価の上昇傾向が継続している。

### 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	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	3.7 (4.9)	509 (522)	38 (41)	64 (62)	611 (625)
福岡市	7.0 (9.0)	191 (194)	0 (0)	0 (0)	191 (194)
北九州市	1.2 (1.6)	96 (96)	10 (14)	34 (32)	140 (142)
久留米市	1.8 (2.0)	29 (27)	2 (6)	1 (1)	32 (34)
大牟田市	0.1 (0.0)	9 (8)	6 (6)	5 (7)	20 (21)

(2) 商業地

市町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	5.2 (6.5)	217 (225)	14 (12)	15 (15)	246 (252)
福岡市	9.0 (11.3)	85 (86)	0 (0)	0 (0)	85 (86)
北九州市	3.1 (3.9)	65 (69)	4 (2)	3 (3)	72 (74)
久留米市	4.9 (5.5)	15 (15)	1 (1)	0 (0)	16 (16)
大牟田市	▲0.3 (▲0.2)	0 (0)	3 (4)	2 (2)	5 (6)

(3) 工業地

市町村名	R8 変動率	R8 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	7.3 (8.9)	37 (38)	0 (0)	0 (0)	37 (38)
福岡市	11.3 (14.8)	9 (10)	0 (0)	0 (0)	9 (10)
北九州市	5.3 (6.0)	15 (15)	0 (0)	0 (0)	15 (15)
久留米市	5.9 (5.2)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
大牟田市	4.9 (5.2)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)

※( )は、前回公示の変動率、地点数。

(2) 県庁所在地について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区 大濠1丁目13区133番	1,490,000円/㎡	13.7% (14.9%)	前頁と同じ
	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区 天神1丁目96番1外	12,400,000円/㎡	2.5% (2.5%)	前頁と同じ
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区 大濠1丁目13区133番	1,490,000円/㎡	13.7% (14.9%)	前頁と同じ
	商業地 福岡東5-1	福岡市東区 箱崎3丁目3212番1外	555,000円/㎡	18.1% (21.1%)	前頁と同じ

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区 大濠1丁目13区133番	1,490,000円/㎡	13.7% (14.9%)	大濠公園前に位置するプレミア立地のマンション適地。富裕層に好まれる立地であり、建築費の高騰化を販売価格に十分に転嫁できるエリアでもある。販売価格も上昇傾向が顕著であり、高い地価上昇率が継続している。
	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区 天神1丁目96番1外	12,400,000円/㎡	2.5% (2.5%)	天神ビックバンによるオフィスの大量供給により一時期は天神地区の空室率が10%を超えたものの、空室の消化が進んでおりオフィス市況は概ね堅調に推移しており、地価は昨年並みに上昇している。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区 大濠1丁目13区133番	1,490,000円/㎡	13.7% (14.9%)	同上
	商業地 福岡東5-1	福岡市東区箱崎3丁目 3212番1外	555,000円/㎡	18.1% (21.1%)	九大跡地の再開発エリアの南側至近に位置する住商混在地。再開発の効果が大きく及ぶエリアとして期待が高く、マンションを中心とした需要が強い。
下落率1位	住宅地 北九州小倉南-23	北九州市小倉南区曾根 新田南2丁目563番2	22,700円/㎡	▲2.6% (▲2.1%)	市街化調整区域内に存する一般住宅と農家住宅が混在する地域で、需要は限定的で弱い。中心市街地からも遠く、生活利便性が劣ることもあり、地価は下落傾向での推移が継続している。
	商業地 豊前5-1	豊前市大字八屋 2583番9	33,800円/㎡	▲2.6% (▲2.5%)	郊外の大型小売店舗への顧客の流出が続いており空き店舗が目立つ状況にある。地域の商況に回復の期待ももてず、昨年並みに地価は下落している。

(3) 県庁所在地以外の政令市について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 北九州戸畑-1	北九州市戸畑区 天籟寺1丁目69番外	130,000円/㎡	6.6% (7.0%)	戸畑区内に存する居住環境の良い住宅地域であり、北九州市内において名声が高く、需要は堅調。周辺一帯では相応の高値の取引が見られる。
	商業地 北九州小倉北5-20	北九州市小倉北区 京町2丁目261番1外	1,200,000円/㎡	3.4% (5.5%)	最新設備を備えるビルに対する潜在的需要が存するが、「コクラ・クロサキリビテーション」の第1弾であるBIZIA小倉の入住率が未だ100%に到達しておらず、高額な土地取引も少ないことから変動率としては前年より縮小となった。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 北九州八幡西-1	北九州市八幡西区 西神原町16番3外	126,000円/㎡	7.7% (10.4%)	黒崎中心市街地外縁の区画整然とした優良住宅地域。良好な立地性を背景に市況は堅調であり、周辺一帯の取引の値動きなどから推して、相応の需要が見込める。
	商業地 北九州戸畑5-6	北九州市戸畑区 中本町202番外	185,000円/㎡	8.2% (8.9%)	JR戸畑駅前に存する県道沿線の商業地である。周辺では、良好な立地性と根強いマンション用地への需要などを背景に高値の取引が比較的多く見られる。需要は堅調に推移しており、地価の上昇基調は継続している。

※変動率の下端( )は、前回公示の変動率。  
※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「前頁と同じ」と記載。

## 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 [R8] ▲0.2% [R7] ▲0.2%

- ・JR門司駅から徒歩圏の平坦部の住宅地では、戸建住宅用地やマンション用地の需要は堅調で、取引件数は増えていませんが、取引価格については上昇基調にあります。
- ・その一方、生活上の便利施設への接近性や街路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は、住宅地需要は需要は弱く、価格水準も下落基調で推移しています。こうしたなか、JR門司駅付近の住宅地について、北九州都市高速道路を境に山側の住宅地（傾斜地の住宅地）では、殆ど引き合いがなく、売買が成立しないとの話も聞かれます。

【商業地】平均変動率 [R8] 1.6% [R7] 1.8%

- ・JR門司駅近くの柳町を中心とした古くからの商業地では、近隣住民を対象とした店舗や飲食店等が立地しており、空き店舗も見られますが、背後に住宅地を抱えていることから人の流れもあり、近隣型商業地として機能しています。
- ・門司港地区のアーケード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空き店舗も多く繁華性が低下しています。
- ・門司港レトロ地区では、商業施設を併用したホテルや未利用建物や未利用地の再活用等が計画されており、また、対岸の下関市と合わせて観光事業の取り組み進められ、今後の動向が注視されるところです。
- ・また、JR門司港駅徒歩圏の地域（傾斜地でも見晴らしが良いところなど）では、民泊利用可能な物件の取引が散見されるようになってきました。

### 若松区

【住宅地】平均変動率 [R8] 0.2% [R7] 0.4%

- ・東部は旧来からの市街地であり平坦地部では小倉北区商業地への通勤利便性と戸畑区との相対的な割安感から堅調な需要を維持していますが、一般に中位程度の価格層の市況は景気や金利等の変動に弾力的な傾向がみられ、特に傾斜地勢の地域や郊外部は需要の弱含みが顕著です。
- ・西部は大型の住宅団地が多く、中でも学術研究都市周辺では需要が底堅く、取引価格も上昇基調です。
- ・全体としては新たな宅地分譲が東部地区、西部地区で始まっており、こうした市況を反映して上昇を維持しつつも上昇幅は縮小となっています。

【商業地】平均変動率 [R8] 0.0% [R7] 0.2%

- ・東部はサンリブ若松店が中心店舗であり、ハローデイ若松店跡にロードサイド系の低層店舗とドラッグストアが新店しました。本町アーケード街は空き店舗が増加傾向にある一方で、周辺地域を含めて昔ながらの小売店舗街は住宅地化へ移行の兆しが見られ用途転用を前提とした需要が地価を支えています。
- ・西部は北九州学術研究都市や高須地区を背後に控えた幹線道路沿いに大型店舗が展開しています。
- ・若松区全体としては商業用地の取引は希少なが東部地区の幹線道路沿いにて新規店舗の新店やマンション分譲などの動きが見られることから全体の平均変動率は横這いとなっています。

### 戸畑区

【住宅地】平均変動率 [R8] 3.3% [R7] 4.1%

- ・前年よりも上昇率は若干縮小しましたが、地価上昇は継続しています。中心市街地には開発可能な遊休地もないため、大規模な宅地開発はありません。ただし駅徒歩圏内での分譲マンション開発や、環境の良好な地域での小規模な戸建住宅団地開発は進行しており、高値の取引も散見されます。ただし、買い控えもあって上昇率は若干落ち着いています。一方で丘陵地では住宅地需要は低下が続いており、立地条件による地価水準の二極化はより鮮明になっています。

【商業地】平均変動率 [R8] 4.1% [R7] 4.4%

- ・前年よりも上昇率は若干縮小しています。戸畑駅前のイオンショッピングセンターが商業の中核を形成していることは従来通りですが、夜宮、中原、千防などの近隣型商業ゾーンも、マンションとの併用により収益性は比較的高く、地価上昇も継続しており、分譲マンション開発が可能な地域は特に需要が高まっています。一方、戸畑駅前のアーケード街は空き店舗も多く低迷が続いています。

### 小倉北区

【住宅地】平均変動率 [R8] 1.2% [R7] 1.7%

- ・ほとんどの基準地において、上昇率は前年より縮小しています。
- ・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ます。ミニ開発の坪単価は上昇傾向にあり、1区画あたりの面積は縮小傾向です。
- ・新築分譲マンションの供給は区内都心部を中心に活発ですが、坪単価は建築費高騰を受け上昇傾向にあり以前と比較し、完売までにやや時間を要しています。

【商業地】平均変動率 [R8] 3.9% [R7] 5.1%

- ・ほとんどの基準地において、上昇率は前年より縮小しています。
- ・商業地のテナントの主立った空室率の上昇や賃料の値下げは確認されておらず、今後も大きなマーケットの変化はないと予測しております。R6年6月竣工のBIZIA小倉（募集賃料20,000円/坪）は、周辺相場と比較した賃料の高さから竣工当初は空室が続いていましたが、現在、大手資本を中心にテナント入居が埋まってきており、80%ほど埋まった状態です。
- ・魚町・京町商店街では、1階路面店においても空き区画が残るものの、飲食店の新規出店等も見受けられます。

### 小倉南区

【住宅地】平均変動率 [R8] 0.6% [R7] 0.8%

- ・朽網東と沼緑町2地点及び市街化調整区域4地点を除く19地点の標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八重洲町、下曾根、徳力、企救丘の4地点は堅調な需要が続き2%超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低調で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 [R8] 2.3% [R7] 2.6%

- ・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」、下曾根地区の「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。
- ・7地点の標準地はすべて上昇基調で推移しています。モノレール駅近郊の富士見や徳力及びJR駅近郊の田原新町は2～4%台、その他4地点は1%前後の上昇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 [R8] 0.9% [R7] 1.3%

- ・当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。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については、相場を超えた高値の取引も見られ、地価は前年に引き続き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等から推して概ね安定しているものと判断されます。他方で皿倉山山麓部等の傾斜地勢で街路条件が劣る住宅地の取引は低調であり、安値の取引が比較的多く見られ、地価の下落は継続しています。

【商業地】平均変動率 [R8] 5.3% [R7] 6.2%

- ・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徐々に進展しています。「中央」や「西本町」等の中心市街地一帯や幹線道路沿線の土地利用度が高い地域では、最近の根強いマンション用地需要等を背景に取引の値動きや取引件数から推して、市況は概ね良好であると判断されます。一方で、旧来からの近隣商業地域等の商況は総じて膠着気味ですが、住宅移行地などで相応の取引も見られ、現在のところ地価はほぼ横ばい圏内で推移しているものと思料されます。

### 八幡西区

【住宅地】平均変動率 [R8] 2.7% [R7] 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・学区等の地域差がみられませんが総じて上昇基調が続いています。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堅調で、高値取引も散見されます。また、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概ね堅調で、地価

## 最近の地価動向

は安定的に推移しています。但し、建築工事費の高騰、金利上昇による負担増から、地価上昇の動きは弱まりつつあります。

- 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 [R8] 3.6% [R7] 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、特にJR黒崎駅周辺の商業地域では、値頃感や利便性の良さがマンション用地需要を喚起し、高値取引が見られるなど、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)では指定容積率が緩和(400%～600%→800%)され、容積緩和を適用した分譲マンションの建設が進んでいます。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、外縁部の幹線沿道ではロードサイド型店舗用地の需要も概ね堅調です。但し、住宅地同様に、建築工事費の高騰、金利上昇による負担増から、地価上昇の動きは弱まりつつあります。
- 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 [R8] 5.9% [R7] 8.8%

- 東区の住宅地では、全ての地点において、地価は上昇を継続していますが、上昇率は、ほとんどの地点で令和7年地価公示と比べて縮小しました。金利の上昇傾向や建築費の高騰などが、新築戸建住宅を中心とした販売動向にブレーキとなっている模様です。
- 北部の戸建住宅地は、年率5%未満の上昇率、香椎周辺の住宅地もまた、5%前後の上昇率となった地点が多く、これまで過熱した地価上昇に一服感がみられています。
- 一方、区内各所で新築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、販売価格が高額化してきたため、立地によっては、竣工時点で完売しない物件が増えているようです。
- マンション用地についても、地価上昇率は昨年の勢いをやや弱めています。箱崎地区については、九大箱崎キャンパス跡地開発の期待感を含み、依然として二桁の伸びを示しました。
- 九大箱崎キャンパス跡地では、インフラ整備が着実に進んでおり、地区内中央部の街路が開通しました。また、JR箱崎～千早間に新設予定の新駅について、「JR貝塚駅」と名称が決定し、令和9年に開業予定となっています。

【商業地】平均変動率 [R8] 9.0% [R7] 12.5%

- 既述のとおり、箱崎地区では、九大箱崎キャンパス跡地開発への期待感の高まりから、これまで同様、高い地価上昇が継続しています。幹線背後地でも、こうした期待値を折り込んだ高値の土地取引が散見されています。
- 香椎・千早地区の地価が高水準のエリアでは、地価上昇が継続しているものの、その勢いを弱めている状況です。急激な建築費の高騰などから、開発収支が見通しにくくなっているという、市場の声も聞こえています。
- 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、かなり勢いを弱めたところが多くなりました。

## 博多区

【住宅地】平均変動率 [R8] 7.6% [R7] 12.1%

- 博多区の人口は約26.6万人(令和7年9月現在)で、5年前に比べ9.1%増加しました。また、高齢化率は16.2%と県全体(27.7%)に比べて低く、生産年齢人口の割合が高いため、個人の住宅需要は堅調です。
- 新築マンションは引き続き活発な供給が行われました。区南部の銀天町、板付地区等、都心から距離を有する物件が多数供給されたことから、足元では在庫が増加しつつあります。
- マンション用地の価格や建築工事費の高騰を反映し、新築物件を中心にマンションの賃料は上昇傾向が顕著です。
- 住宅用地、収益物件に対する需要は引き続き旺盛ですが、今後は金利や建築費の動向が懸念されます。
- これらのことから、住宅地の地価は引き続き上昇しましたが、上昇幅はすべての地点で前年より縮小しました。

【商業地】平均変動率 [R8] 9.1% [R7] 11.2%

- 福岡市の政策「博多コネクティッド」により「博多」駅周辺で開発が進んでいます。令和7年6月には「中央日土地博多駅前ビル」が竣工しました。

- 主なオフィス開発計画としては、「(仮称)S-GATE博多駅東」(令和8年1月末竣工予定)、「西日本シティビル」(令和8年3月竣工予定)、「ゼクシオンビル」(令和8年4月竣工予定)、「T-PLUS博多駅前」(令和8年11月竣工予定)があります。
- 一方、「博多」駅地区の中心的なプロジェクトとして注目されていた「博多駅空中都市プロジェクト」は、建築費が当初想定約2倍に膨れ上がり、採算が見込めないと、令和7年9月に中止が発表されました。
- 三鬼商事(株)の最新オフィスビル市況によると、令和6年12月のオフィス空室率は博多駅前地区で2.83%(前年同月比-0.1ポイント)、博多駅東・駅南地区で4.46%(同-0.7ポイント)、祇園・呉服町地区で4.13%(同-2.88ポイント)となっています。オフィス需要は底堅く、建替え予定のビルからの移転需要もあり、足元では空室は減少傾向にあり、賃料は上昇していますが、都心部では今後もオフィスの大量供給が予定されていることから、今後は天神地区との競争激化が予測されます。
- インバウンドが増加したことにより、百貨店の売上は好調に推移していましたが、中国政府が日本への渡航自粛を呼び掛けていることからR7年12月の全国百貨店の免税売上高は前年同月から17.1%減少するなど、書き入れ時である2月の春節に向けて今後の動向が注目されます。
- これらのことから、商業地の地価は引き続き上昇しましたが、上昇幅はほとんどの地点で前年より縮小しました。

## 中央区

【住宅地】平均変動率 [R8] 6.7% [R7] 8.9%

- 継続地点は22ポイント。
- 福岡市中央区は2025年には約20万人を超え過去最高を更新しています。将来推計でも2030年頃まで緩やかな増加が見込まれます。従って、賃貸住宅用地や戸建住宅用地の取引も旺盛であり、総じて住宅地価格は上昇傾向にありますが、住宅価格の高騰と住宅ローン金利の上昇で郊外では戸建住宅需要に弱さが見られます。ただし、都心部に関しては用地が少ないため未だに取得競争に過熱感が残っています。中央区は「住みやすさ」と「資産価値」を両立させる立地であることが人気の要因で、今後インフレが持続すれば地価上昇が持続する可能性が高いです。
- 【標準価格帯】概ね300～800千円/㎡(12ポイント)…平均変動率+6.5%(前年は+8.9%)
- 中央区の新築マンションの平均分譲単価は坪350万円を超えました。立地が良ければ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ます。ただし、割高感が強く、地元の実需だけでは全戸消化できず、一部は在京富裕層による投資需要や近隣の経営者層による実需で消化しています。建築費がここ2年で20%近く上昇しており、分譲マンションデベロッパーは採算を合わせるために土地を割高で仕入れることが難しくなっており、地価上昇率も逡巡しています。

【高価格帯】概ね800千円/㎡以上(5ポイント)…平均変動率+9.9%(前年は+11.8%)

- 大濠公園や浄水通りなど福岡市を代表する高級住宅地となります。坪450～500万円で分譲されるマンションが増えましたが、未だに売行きは良いようです。ただし、今後の分譲単価の上昇率は緩やかになっていくものと予想します。また、都心部の戸建分譲は供給戸数が限定的であることもあまって、高価格でも売れ行きが良いようです。

【低価格帯】300千円/㎡未満(5ポイント)…平均変動率+4.0%(前年は+6.1%)

- 戸建住宅が多いエリアとなります。郊外の新築戸建住宅は4000万円弱～5000万円超で分譲されていますが、需要者の購入限度額からみて割高感が強く、売れ残りが散見されます。特に笹丘エリアでは同じ物件を複数の業者で販売しているケースが多いです。

【商業地】平均変動率 [R8] 8.4% [R7] 11.4%

- 継続地点は27ポイント。
- 天神ビッグバンによるオフィスの大量供給で軟調化するとみられていたオフィス需要も堅調です。コロナ禍も脱却し、商業施設やホテルへの投資は回復しつつあります。しかし、急速に上昇した地価への警戒感や金利の先高感による不透明さが強まっています。

【高度商業地域】4000千円/㎡以上(3ポイント)…平均変動率+2.4%(前年は+3.2%)

- 天神ビッグバンによる新ビルでは長期フリーレントや坪1～2千円程度の家賃値下げによりテナント誘致を進めています。地方エリアの旗艦ビルを求める大口投資法人等の取得意欲は強いものの、J-REIT投資法人のここ1～2年の取得利回りは低下しておらず、地価上昇率も鈍化傾向にあります。
- J-REIT投資口の価格は2025年に入って反発上昇に転じました。平均配当利回りは2024/12/7時点で5.09%でしたが、2025/12/5時点で4.50%まで低下しています。金利上昇のマイナス要因を家賃上昇のプラス要因が上回っている可能性があり、さらに物件売却による益出しもあり、増配に動く投資法人が増加しました。その結果投資口価格が上昇し、結果的に配当利回りが低下したものと考えられます。

## 最近の地価動向

【普通商業地域】500～4000千円/㎡以下(23ポイント)…平均変動率+9.3%(前年は+12.6%)

- マンション用地需要とオフィス・ホテル用地需要が競合するため取得競争になり易い立地です。これまではオフィスビルの売り物件が少なく、売買が成立しにくかったのですが、新たに開発されたオフィスビルが売りに出されて、売買市場が活性化しています。ただし、私募リートや大手法人等による購入が多く、取得利回りが不明なケースが多いです。
- また、建築費が急に上昇したため、一般的なワンルームマンションでは収支が取れなくなってきました。土地を高値で仕入れても収支が合う宿泊事業(特に簡易宿所)が増加しています。

【近隣商業地域】500千円/㎡未満(1ポイント)…平均変動率+6.0%(前年は+8.5%)

- 中央区は比較的利便性に優れる地域が多いため、近隣型の商業地域においても、地価は上昇傾向にあります。しかし、背後の住宅地域の地価上昇率鈍化の影響もあり、表通り沿いの商業地域の地価上昇も鈍化しています。

## 南区

【住宅地】平均変動率 [R8] 6.8% [R7] 8.4%

- 全地点(32地点)上昇していますが、上昇幅が拡大した地点は無く(前回3地点)、昨年と同等の上昇幅となった地点は僅か4地点(前回26地点)、上昇幅が縮小した地点が28地点(前回3地点)と急増加しています。昨年と同等の上昇幅となった地点数が大幅に減少、上昇幅が縮小した地点数が大幅に増加しています。

①高品等の戸建住宅地域(福岡南-24,-26)

南-24は一桁後半へ上昇幅減少、南-26は辛うじて10%台をキープしています。

②西鉄沿線で駅から近い共同住宅地域(福岡南-1,-6,-7,-17,-28)

利便性の高いエリアで需要は依然旺盛であり、福岡南-7・-28については年率+10～12%前後で推移、福岡南-1・-6・-17については年率+7～9%台で推移しています。

③駅徒歩圏内の価格中位の戸建住宅地域(福岡南-4,-5,-11,-14,-18,-20,-22,-23,-27,-32)

地価は概ね年率+2～9%程度と今回は上昇幅の範囲がかなり大きいです。平和エリアは2%程度、大池エリアは前年並みの4%台程度。大橋、塩原、井尻、野間エリアは、市場供給量が限定的であり依然売手市場ではありますが、昨年に比べ上昇幅の縮小が見られます。

④駅からやや離れた価格中位の戸建住宅地域(福岡南-2,-8,-9,-10,-13,-19,-21,-25,-29,-30)

概ね上昇幅は昨年に比べ上昇幅が縮小傾向にあります。ららぽーと福岡に近接する福岡南-9(井尻2丁目)では昨年と同程度の年率+11%台と高い変動率を示しています。

⑤郊外の価格低位の戸建住宅地域(福岡南-3,-12,-15,-16,-31)

需要者は一次取得者層・地縁者等が中心となります。上記エリアと比較すると需要は弱く、柏原エリアで前年並みの上昇幅を示している地点もありますが、それ以外の地点では昨年に比べ上昇幅の縮小傾向が見られます。

【商業地】平均変動率 [R8] 8.3% [R7] 9.6%

- 全地点(11地点)いずれも上昇していますが、住宅地と同様に上昇幅が拡大した地点は無く(前回2地点)、昨年と同等の上昇幅となった地点が4地点(前回9地点)と大幅に減少し、上昇幅が縮小した地点が7地点(前回0地点)と大幅に増加しています。

①西鉄駅前の価格高位の普通商業地域(福岡南5-3,5-5)

安定的なキャッシュフローが見込めるマンション適地は選好高く需要も旺盛であり、その傾向は新型コロナウイルス感染症の5類感染症移行以降も継続していますが、大橋エリアで6%台と上昇幅の圧縮傾向が見られます。

②西鉄沿線で駅から徒歩圏内の商業地域(福岡南5-1,5-2,5-6,5-7,5-10,5-11)

①同様、マンション適地の需要は底堅く推移していますが、昨年に比べ上昇幅は縮小傾向にあり、特に井尻駅前(福岡南5-1)エリアで6%台と上昇幅の圧縮傾向が見られます。

③郊外の近隣商業地域(福岡南5-4,5-8,5-9)

上昇率は福岡南5-4,5-8については昨年に比べ上昇幅の縮小傾向が見られ、特に中尾エリアでは年率+2%台と①②と比較して著しく上昇幅の縮小が見られます。福岡南5-9については二桁には届きませんでした。昨年並みの+9%台となっています。

## 西区

【住宅地】平均変動率 [R8] 7.9% [R7] 8.2%

- 西区の北部地域は、地下鉄・JR筑肥線で都心「天神」「博多」駅と乗換無しでも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が続いています。

- 供給サイドとしては、地価の上昇、及び建築基準法の法改正・建築資材等の高騰により、戸建住宅の販売価格が上昇しています。需要サイドから見ると、敷地の細分化や地価水準の低い地域での開発分譲・建設によって販売価格を押さえる方向に移行しています。

【商業地】平均変動率 [R8] 12.4% [R7] 11.2%

- 姪浜駅前地区では駅北口の商業施設の開業により、繁華性が向上しています。また賃貸マンション・アパート等の投資物件に対する需要が堅調に推移しているため、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見られます。

- 九大学研都市駅周辺では新たな市街地が延伸しており、客足・繁華性も向上しており地価の上昇が見られます。

- 郊外の商業地においては、賃貸マンション・アパート等の収益物件による地価上昇圧力は、建築費の高騰もあり、落ち着きを感じます。

## 城南区

【住宅地】平均変動率 [R8] 6.7% [R7] 7.7%

- 住宅地は17地点あり、全地点で上昇しています。上昇幅が拡大した地点が3地点(梅林、七隈、東油山)ありますが、大幅な上昇幅の拡大というわけではなく、昨年並みの上昇率に近い拡大となっています。

- 地価上昇の傾向は続いており、区全体として住宅需要は堅調に推移しており、上昇幅が縮小した地点も、減少幅は0～2ポイントの地点が多く、上昇率も5%以上の地点が殆どであることから、極端な需要の減少が見られたわけではありませんでした。

- 交通便利性が良好で、価格水準も高い地域(鳥飼、別府、荒江、七隈等)では、依然として上昇率も高い(6～11%程度)状況が続いています。

【商業地】平均変動率 [R8] 9.4% [R7] 11.7%

- 商業地は2地点あり、共に地価は昨年の上昇率を下回りました。

- 区内の商業地は、地下鉄各駅の周辺や幹線道路沿いに形成され、店舗、店舗兼共同住宅等商住混在の商業地域となっています。

- 地下鉄「別府」駅周辺の商業地の需要は依然として堅調で、商業利用のほか、画地規模の大きい土地では、分譲マンション用地や店舗兼共同住宅用地としても需要が旺盛で、12.7%の高い上昇率となっていますが、堤の商業地では、上昇傾向は継続しているものの、若干、上昇幅の鈍化が見られました。

## 早良区

【住宅地】平均変動率 [R8] 7.7% [R7] 9.6%

- 住宅地の地価は継続の42地点の全てで上昇していますが、上昇率の幅は全ての地点で縮小しています。

- 戸建住宅地について、地下鉄空港線沿線の戸建住宅地は販売価格の高止まり感もあり、販売期間の長期化リスクを踏まえて建売を控えるなど素地取得に慎重な業者も増えてきており、上昇率縮小は特に顕著です。

- 分譲マンション適地については、土地価格に加えて建築費高騰により新築マンションの価格は一般のサラリーマンが購入できない水準まできており、一部のマンションデベロッパーは新築マンション売れ残り懸念から素地の仕入れに慎重になっているものの、マンションデベロッパーの素地取得意欲は衰えていないことから、戸建住宅地と比較すると比較的高い上昇率を維持しています。

- 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便利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る。

- 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。

## 最近の地価動向

【商業地】平均変動率 [R8] 10.2% [R7] 12.7%

- 商業地は全9地点のうち郊外に位置する東入部を除く8地点が10%を超える上昇率となっていますが、全て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华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。

## 大牟田市

【住宅地】平均変動率 [R8] 0.1% [R7] 0.0%

- 住宅地の地価は、全21地点(1地点は隔年評価)のうち、9地点(前年8)で上昇、6地点(前年6)で横這い、6地点(前年7)で下落となり、上昇地点が増え、下落地点は数・下落幅共に若干縮小し、結果として平均変動率は僅か.1%ながら上昇へと転じました。
- 大牟田市は人口減少、高齢化の進行により実需要が依然弱く、住宅着工戸数も減少傾向にあるものの、大牟田駅西部・南西部の利便性・快適性優る地区では取引件数の相対的に多く高値取引が散見、また、銀水駅西部では住宅開発が活発で、これらの地域では上昇基調が継続しています。一方、市北部・南部の街路条件等劣る既成住宅地区では未だ下落基調で、二極化傾向に変わりはありません。

【商業地】平均変動率 [R8] ▲0.3% [R7] ▲0.2%

- 商業地の地価は、全6地点(1地点は隔年評価)のうち2地点が下落を示し、その他は全て横這いで、昨年と大きな変化はありません。依然として新栄町をはじめ既存の中心商業地の空洞化傾向が続いています。
- 大型商業施設への顧客流出等により、店舗等の新規出店需要は依然低迷しているものの、大正町にホテルがオープン、また新大牟田駅周辺での開発促進等取引傾向に変化が見られ、路線商業地や中心市街地では僅かながら高値取引も散見されています。

## 久留米市

【住宅地】平均変動率 [R8] 1.8% [R7] 2.0%

- 住宅地の地価は継続的な低金利を背景に引き続き上昇傾向にありますが、建築費の高騰等を背景として地価上昇幅の縮小が全般的に認められます。
- 戸建住宅用地は、西鉄久留米駅、JR久留米駅徒歩圏の立地の良いエリアについては利便性が良いため需要が堅調であるものの、建築費の高騰等により当該需要の一部が郊外の最寄駅徒歩圏エリアに流出していることが伺えます。また、郊外においても最寄駅から遠いエリアについては利便性が劣るため、値下げする分譲地が多く見受けられる様になりました。
- マンション用地については、福岡都市圏に比した地価の割安感から、需要が旺盛であり価格上昇圧力が非常に高いです。また、久留米市のマンション販売価格は上昇しており、概ね坪200万円程度の物件が多く売れ行き好調です。
- 三潁町、北野町、田主丸町(旧郡部)における住宅地価は、低金利等を背景に横ばいからやや上昇の傾向にあります。

【商業地】平均変動率 [R8] 4.9% [R7] 5.5%

- アーケード商店街は、コロナ禍収束以降、空室率が改善しているものの、物価高、人件費高騰及び人手不足等により収益力が伸び悩んでいるため、繁华性は上がっていません。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。
- 繁华街(文化街)についても、コロナ禍収束以降、客足が戻りつつあるも、コロナ禍前に至っていないことや、物価高等も相まって繁华性は上がっていません。
- 中心商業地については、旺盛なマンション用地需要との競合により地価上昇圧力が非常に強いです。
- 三潁町、北野町(旧郡部)における商業地価は、背後の住宅地価の上昇圧力を受け横ばいからやや上昇の傾向にあります。

## 直方市

【住宅地】平均変動率 [R8] 0.6% [R7] 1.2%

- 大型複合商業施設に近い湯野原地区、知古、感田、頓野地区等の生活利便性に優れ、住環境の良好な住宅地域では、ミニ開発も多く行われており、地価は引き続き上昇基調のようです。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、地勢のやや劣る住宅地域、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のようです。

【商業地】平均変動率 [R8] 1.0% [R7] 1.0%

- JR直方駅前を中心とした既存商業地域は引き続き空店舗も多いですが、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ています。また、現在マンションが建設中で、それに先駆けドラッグストアが開業す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。

## 飯塚市

【住宅地】平均変動率 [R8] 2.3% [R7] 4.1%

- 今回は市中心部に近い住宅地だけでなく、郊外の住宅地など全般的に地価上昇率は縮小傾向にあります。
- 既成住宅地は古い住宅団地を含め、新規の宅地分譲価格に牽引され一時は取引価格が回復したものの、近年は上限に達した感があり上昇幅は縮小しつつあります。
- 「ゆめタウン飯塚」の影響で「JR飯塚駅」周辺では、ミニ開発の戸建住宅だけではなく賃貸アパートや分譲マンションの需要が高く人気エリアとなっています。
- 一方、坪3万円を切る市辺縁部の農家集落では低廉な取引が見られ、依然として地価は弱含み若しくは下落傾向にあります。

【商業地】平均変動率 [R8] 3.2% [R7] 4.3%

- 本町商店街等アーケード街では様々なイベントで盛り返しを図っていますが、集客は一時的なもので空室に改善はみられません。当アーケード街における貸店舗の募集賃料は破格の安さですが、それでも新規出店はなく、今回、地価は下落に転じました。
- 一方、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根強く地価は上昇基調ですが、金利及び建築費の高騰でその上昇幅は縮小傾向にあります。
- また、郊外の路線商業地域における取引はほぼ落ち着きつつあり、地価の上昇率は若干弱まってきています。

## 田川市

【住宅地】平均変動率 [R8] 0.5% [R7] 0.7%

- 中心市街地やその周辺でミニ開発が継続的に行われていますが、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ます。一方、郊外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ですが、立地に劣る地域の地価は軟調になっています。

【商業地】平均変動率 [R8] 0.4% [R7] 0.9%

- 幹線道路沿線のエリアなどでは、店舗等の集積が徐々に進み相応の繁华性が認められ、地価は堅調です。アーケード商店街は、空店舗が多く空洞化が進行し、価格水準は住宅地の水準に同化しつつあります。旧来からの中心市街地は、需要が底堅く、取引価格は横ばい基調で推移しています。

## 柳川市

【住宅地】平均変動率 [R8] 0.6% [R7] 0.5%

- 柳川市の住宅地は、前年と同じく、全6地点のうち、上昇3地点、横ばい3地点となっています。人口減少や高齢化の進行等の影響により、地価上昇の程度は小さいものの、地価はわずかに上昇傾向を示しています。
- 三橋町蒲船津地区で、土地区画整理事業による総区画数86区画の分譲がみられる等、生活利便性の高いエリアを中心に、堅調な住宅需要が認められます。

【商業地】平均変動率 [R8] 0.6% [R7] 0.7%

- 柳川市の商業地は、前年と同じく、全4地点のうち、上昇2地点、横ばい2地点となっています。上昇した2地点は、観光地である沖端町地区と西鉄柳川駅の駅前エリアの地点です。
- 観光産業については、新型コロナウイルス感染症拡大前の水準まで観光入込客数が回復しています。また、西鉄柳川駅周辺整備事業が進捗中であり、完成時期が延期されたものの、掘割を引き込んで駅前広場に川下りの乗船場が整備されることから、今後、駅前エリアの発展が期待されます。

## 最近の地価動向

## 八女市

【住宅地】平均変動率 [R8] 0.5% [R7] 0.8%

- 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、需要が堅調ですが、取引件数がやや鈍化しており上昇率は緩やかになっています。他方、利便性の劣る旧八女郡の合併町（黒木町、立花町）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。

【商業地】平均変動率 [R8] ▲0.3% [R7] 0.1%

- 旧八女市の商業地の中心は、国道442号バイパス沿線（ゆめタウン周辺）に移行しており、当該沿線の地価は堅調です。国道3号と県道とが交わる納楚交差点及び納楚地区の国道442号バイパス沿いにディスカウントストアがオープンし、当該店舗付近の集客力が向上しています。また、福島八幡宮への参詣者が増えており、八女白壁通りの店舗需要が高まっています。他方、旧八女郡の合併町（黒木町、立花町）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が旧八女郡の合併町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。

## 筑後市

【住宅地】平均変動率 [R8] 5.2% [R7] 6.4%

- 住宅地の価格は標準地3地点とも上昇しており、上昇傾向が継続しています。
- 市内では大型分譲開発やミニ開発等が行われており、特に利便性の良い住宅地の売れ行きは好調であり、高値取引も見られています。

【商業地】平均変動率 [R8] 2.7% [R7] 4.0%

- 商業地の価格は標準地2地点とも上昇していますが、上昇幅は縮小傾向にあります。
- 国道、県道沿いの路線商業地域は比較的規模の大きな店舗等が建ち並び、繁华性がありますが、個人経営等の小規模店舗等が存する旧来からの商業地域は需要が弱く、衰退傾向にあります。

## 大川市

【住宅地】平均変動率 [R8] 0.3% [R7] 0.3%

- 中心部に近い「大川-1」は中央公園周辺の良好な住環境から、昨年同様（+0.8%）の上昇傾向で推移しています。「大川-2」は中心部からやや離れており、周辺にミニ分譲地が見られますが、地価の動きとしては昨年同様の横ばいです。「大川-3」は城島町寄りの住宅地域で、全体の需要を押し上げるほどの強い要因はなく今回も横ばいです。市全体的にミニ開発等も含めた供給増の動きがある反面、既存地域の需要減の二極化が認められます。

【商業地】平均変動率 [R8] 0.3% [R7] 0.3%

- 「大川5-1」は旧商店地域で、国際医療福祉大学関連施設等の建て込みも進行していますが、地価に影響を与える大きな変動要因はなく今回も横ばいです。「大川5-2」は中央公園リニューアルにより、周辺のドラッグストア、デパートストア等に安定した集客が見られるため、昨年同様+0.5%の上昇が見られます。

## 行橋市

【住宅地】平均変動率 [R8] 0.7% [R7] 0.6%

- 住宅地は公示地点のない郊外の一部を除いて総じて堅調で、全5地点のうち4地点で上昇、1地点で横ばい、平均で+0.7%の上昇となりました。
- 人口は微減傾向にありますが、宅地開発は市内各所で継続的に行われています。もっとも一部で供給過剰感が認められ、また、建築費の高騰による販売価格の上昇の影響もあり、従来に比べて売れ行きは鈍化しており、開発エリアの絞り込みが認められます。

【商業地】平均変動率 [R8] 2.0% [R7] 1.9%

- 商業地は行橋駅徒歩圏の賃貸マンション適地を中心に堅調で、全2地点とも上昇し、平均で+2.0%の上昇となりました。
- 行橋駅東口の県道行橋停車場線の拡幅事業が行われており、沿線は未だ工事中であるものの店舗の建て替えや新規出店が進んでいます。近年、中心市街地では賃貸マンションの建設が活発です。現在も複数棟が建設中でやや供給過剰気味になりつつあります。一方、外延部の幹線沿線ではドラッグストア等の沿道型店舗の新規出店が多く見られ、店舗の集積が進んでいます。

## 豊前市

【住宅地】平均変動率 [R8] ▲1.1% [R7] ▲1.1%

- 住宅地価格は、人口減少及び少子高齢化等による需要の減少により、市全域において下落傾向が続いています。住宅地の取引価格帯は敷地規模に関係なく、土地総額が概ね500万円から600万円が中心となっています。住宅地を売りに出している人の中には将来に備えて土地ではなく、現金で持っていたいと理由から、土地を処分する人が増えています。分科会の住宅地変動率は平均0.2%です。

【商業地】平均変動率 [R8] ▲2.4% [R7] ▲2.4%

- 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きます。一方、数は少ないが、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。国道3号沿いにはセブンイレブン豊前警察署前店（大字荒堀）が令和4年5月12日に、ドラッグコスモス千束店（大字搭田）が令和4年5月28日に開店しました。また、県道犀川豊前線沿い（八屋中学校前）には鷹りんバーガー&Café（大字赤熊）が令和4年10月に開店しました。

## 中間市

【住宅地】平均変動率 [R8] 0.0% [R7] 0.6%

- 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しています。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しています。
- 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、不整形や高差等の画地条件が劣る不動産は需要減退傾向が顕著です。
- 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傾向でしたが、建築費を含む不動産価格や金利等の上昇の影響を受け、近年は弱含みへ転じつつあります。住宅地全体の地価は、ほぼ横ばいで推移中です。

【商業地】平均変動率 [R8] 0.4% [R7] 1.0%

- 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R4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R4年4月開業、JR中間駅近くに「ダイレックス中間店」がR4年7月開業、「イオンなかま店」がR5年3月に再開業し、今後も中心部の動向が注視されます。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成熟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、昨年の同ウイルス5類移行後は出店意欲が回復傾向でした。しかしR7年は出退店が見られませんでした。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 [R8] 2.3% [R7] 4.3%

- 小郡市では市北部の新興大型住宅団地の販売が好調に推移してきましたが、昨年ごろから新築建売住宅の売行きがやや鈍化しており、値下げをするケースも散見されます。
- 駅接近性が良好な地域で、ミニ開発等が市場を牽引して、地価上昇の要因となっています。その影響が波及する形で周辺の古い分譲住宅地等でも取引が活発化している傾向にあります。
- 一方で、郊外の利便性が劣る住宅地域や農家住宅地域は、住宅地としての選好性が弱く、物流施設や大型商業施設の進出等話題性はありますが、他地域からの人口の流入も少ないことから、地価は横ばい又は弱含みで推移しており、住宅地価格は二極化が進んでいます。
- また近年小郡市で戸建住宅用地を探している需要者は、浸水リスクを意識して土地を探すようになっており、災害リスクが意識されるようになっていきます。

## 最近の地価動向

【商業地】平均変動率 [R8] 4.7% [R7] 8.8%

- 七夕通り沿いに大型ショッピングセンターが開業して以降、商業地の中心が七夕通り沿いに移っており、近年の新規出店は当該道路沿いか、国道500号沿いが中心となっています。令和6年11月に「筑後小郡」IC周辺に、「コストコ小郡倉庫店」が開業したことで、郊外型店舗の出店意欲は堅調で、幹線道路沿いの商業地地価は上昇となりました。
- 一方従来型の中心商業地である西鉄小郡駅周辺は、商業地の中心が路線商業地に移ったことに加え、商業地としても魅力は薄れていますが、「西鉄福岡(天神)」、「西鉄久留米」駅へのアクセスが良好なことから、マンション用地としての需要が期待されています。
- 小郷市内の各西鉄駅周辺の商業地は、利便性を背景に、住宅色を強めていくと予想されます。
- その他、「ドラッグストアコスモス津古店」(敷地1,156㎡)が令和7年に開業、「ミスターマックス小郡西福童店」(店舗面積6,650㎡、駐車場404台)の令和7年開業予定が来期以降に延期の予定です。

## 筑紫野市

【住宅地】平均変動率 [R8] 2.5% [R7] 5.0%

- 戸建住宅については二日市西、二日市北エリアにおいて小規模宅地の開発・分譲が多く見られており、敷地規模が小さいため、分譲単価が高くなっています。また他の地域で聞かれる戸建住宅の過剰感も未だない状況です。
- 筑紫野市の住宅地の需要者には大野城市、春日市に比べ相対的に割安感があるため、筑紫野市を選んで需要者が一定数いるようです。
- 分譲マンションは西鉄二日市駅、朝倉街道駅から徒歩圏内で建築、分譲中の物件が多くなっていますが、建築費の高騰で1室当たりの原価が3,000万～4,000万程度となっており、そこに利益を乗せて売れる地域でしか取り組めないため、筑紫野市ではマンション建築検討エリアが限られてきつつあるようです。
- 上記の状況から戸建住宅も分譲マンションも価格が高くなっており、主たる需要者層の購入可能額の限度に近づきつつあると考えられ、また金利の先高感もあり価格の伸びはやや鈍化しています。

【商業地】平均変動率 [R8] 4.7% [R7] 7.8%

- 西鉄二日市駅、朝倉街道駅周辺の利便性の高い地域で高値取引が見られます。
- 新規出店は県道31号線、112号線沿道でロードサイド型店舗での出店が主となっています。
- 幹線道路、準幹線道路沿いの商業地では、マンション建築も見られ、商業地においても住宅用途が地価上昇を牽引する形で地価が上昇しています。

## 春日市

【住宅地】平均変動率 [R8] 4.3% [R7] 5.5%

- 駅近くで利便性の高い市内中心部エリアでは、希少性とマンション価格の上昇から、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。また、子育て世代からの支持は根強く、個人エンド取得者が土地を購入出来ない程度に土地値が上昇しつつあり、地価上昇率はやや陰りがみられます。くわえて、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。

【商業地】平均変動率 [R8] 9.2% [R7] 9.0%

- 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。また、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、新規出店も活発です。

## 大野城市

【住宅地】平均変動率 [R8] 5.6% [R7] 7.9%

- 市域全体に不動産需要は高く、特に利便性の高い鉄道沿線は需要は旺盛で、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。しかし、その上昇率は落ち着きが見られます。転売目的の取引も多く、素地の仕入れ価格の上昇も見られます。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、取引価格の上昇が続いています。特に、利便性の高い市内中心部の地価の上昇は継続していますが、その上昇には落ち着きが見られます。

【商業地】平均変動率 [R8] 6.9% [R7] 8.5%

- 地価は上昇傾向であるが、地価上昇率は落ち着きが見られます。大規模店舗等の目立った進出は見られないが、背後人口の増加、西鉄駅周辺の高架化やこれに伴う都市整備への期待等を背景により店舗地の底堅い需要は持続しています。郊外の路線商業地では、顕在化された取引が見られなかったが、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 [R8] 2.9% [R7] 5.9%

- 宗像市内の住宅地の全13ポイントで、前年の上昇率から約半分程度に上昇率が減少しています。宗像市内で比較的選好性が高い住宅地である日の里・自由が丘地区においては地価の上昇傾向は続いているますが、上昇率は鈍化しています。同地区で販売されている新築の高額物件については、一部、値下げ販売も行われています。その他、宗像市郊外の居住環境・交通利便性が多少劣る住宅地については、上昇は継続していますが、金利相当の上昇率に留まっています。

【商業地】平均変動率 [R8] 4.1% [R7] 4.6%

- 宗像市内の商業地は、JR鹿児島本線「赤間駅」前と背後の大規模な自由が丘の住宅団地を控える近隣商業地域にあります。両ポイントとも背後の住宅地の地価上昇の影響を受け、前年の上昇率は多少下回りますが、上昇傾向は継続しています。宗像市内では、その他に、国道3号線沿い、及びクリエイト地区にも商業地域が形成されています。旧来からの駅前商業地域より、交通利便性が良好なこれらの地域の需要は、比較的堅調です。

## 太宰府市

【住宅地】平均変動率 [R8] 5.0% [R7] 5.8%

- 住宅地の需要は比較的高い状況にあり、地価については、上昇傾向にありますが、上昇幅は、昨年に比べやや小さくなっています。
- ミニ開発等における戸建住宅地の供給は増加しており、販売も堅調に推移しています。また、郊外の住宅地地域や傾斜地が多い北東部地域においても、住宅地の需要を背景にミニ開発等の戸建住宅地の供給が増加しています。
- 市内の分譲地においては、敷地面積を小規模化する傾向が強く、総額を抑えた物件が多くなっています。また、画地を分割したミニ開発も増えています。

【商業地】平均変動率 [R8] 10.1% [R7] 11.8%

- 幹線道路沿いにおける事業用地の需要は堅調に推移しており、また、背後住宅地からの影響もあり、地価は上昇傾向が続いています。
- 太宰府天満宮周辺地区では、国内外からの観光客が多く回復傾向にあり、コロナ前の水準に近づいています。それに伴って店舗需要も強まり、新規出店企業も増え、地価は上昇傾向が続いています。
- 商業地の平均変動率は、周辺の春日市、大野城市、福岡市南区の中では、最も高くなっています。

## 古賀市

【住宅地】平均変動率 [R8] 4.9% [R7] 10.0%

- 住宅地の地価は、利便性の高い市内中心部において、ミニ開発が行われており、地価は上昇傾向が継続しています。また、郊外の住宅地域においても、その割安感からミニ開発等による取引が多く見られ、結果として、地価は上昇傾向にあります。ただし、今後、金利の上昇が見込まれており、その上昇幅は縮小していくものと思われます。総じて、市全域で取引単価の上昇傾向が持続していますが、取引数自体は、国内の経済・金融政策の動向を踏まえつつ、逡減傾向に移行するものと思料されます。

【商業地】平均変動率 [R8] 5.1% [R7] 14.8%

- 商業地背後の住宅地の地価上昇に伴い、幹線道路沿いの商業地の取引価格は上昇率拡大傾向であり、ここ数年で実際に高値での取引が複数見られます。また、周辺市町等の人口増加に伴う商業地域を含む地域活性化が続いています。これに対して、旧来からの商店街では、空き店舗や住宅への建替え等が見られ、繁華性の減退等、衰退化が続いています。これらの動向から、今後は民間・行政を含めた地域活性化策の着実な実施が期待されます。

## 最近の地価動向

## 福津市

【住宅地】平均変動率 [R8] 5.3% [R7] 7.9%

- 地価上昇率が半分程度のポイントも見られ、地価上昇の勢いに落ち着きが見られます。ただし、中心部は供給不足の側面もあり極端に高い取引価格も散見されます。また、当市は高い人口増加率となっていて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です。

【商業地】平均変動率 [R8] 3.9% [R7] 4.8%

- 混在地を含めた中心商業地の事例は非常に少ない状況です。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。福津 5-1 周辺については繁華性はやや低い状況にあります。駅接近性に優れているため商業的利用よりも共同住宅地としての用途の多様性の可能性を含んでいます。

## 宮若市

【住宅地】平均変動率 [R8] 0.0% [R7] 0.3%

- 住宅地の標準地は 2 ポイントで、そのうち宮田地区中心部付近の高台の住宅地域の標準地の地価は前年の上昇から横ばいとなりました。また、既存集落地域の標準地の地価はほぼ横ばい傾向にあります。需要者は地縁者等に限定されます。
- 宮若市では、学校跡地等遊休地を有効活用するなど過疎対策として定住施策を推進していますが、市内の人口は依然として減少傾向にあり、住環境や生活利便性等に恵まれた一部の地域を除いて、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 [R8] ▲0.4% [R7] ▲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に位置し、空店舗も散見され地価の下落傾向が続いています。
- 本城地区等県道福岡直方線沿いの路線商業地域においては、集客力のある多数の沿道型商業施設が営業しており、市を代表する商業地域を形成しています。しかし、市内全体では一部の地域を除き、依然として商業地の地価は下落傾向にあります。

## 嘉麻市

【住宅地】平均変動率 [R8] 0.7% [R7] 0.7%

- 住宅地の需要は緩やかに回復しており、土地価格は全般的に下げ止まりの傾向が見られます。市中心部の土地価格は上昇または微増傾向にあるものの、山間部等のエリアにおいては依然として需要は低迷、下落傾向が続いています。

【商業地】平均変動率 [R8] 0.5% [R7] 0.4%

- 経営者の高齢化・人口減少や大型店進出の影響等により小規模店舗等の空き物件、閉鎖状態が継続的に見られる等、事業用地の需要は全般的に低調です。
- 一方で、幹線道路沿線等の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落幅縮小となっています。

## 朝倉市

【住宅地】平均変動率 [R8] 3.0% [R7] 4.0%

- 住宅地の標準地は 3 地点全てで上昇していますが、ここ数年の上昇率は縮小傾向です。市内中心部に近く交通利便性が良い甘木、立石小学校の校区では、新築の戸建住宅の需要が高いほか、堤・頓田エリアでの戸建分譲も見られます。他方、朝倉市の郊外にあたる旧朝倉町・旧杷木町では、取引件数が減少傾向で取引価格も低水準にて推移しています。

【商業地】平均変動率 [R8] 2.5% [R7] 3.2%

- 商業地の標準地は 1 地点のみで上昇していますが、ここ数年の上昇率は縮小傾向です。文化会館通りでは郊外型の路線商業店舗が集積しており、当市の商業の中心となっています。旧甘木市の既成の商店街では、新たな土地取得も見られますが、店舗から住宅への建て替えも見られます。旧朝倉町、旧杷木町の幹線道路沿いの商業地は依然として空き店舗が多く見られ、商業地の需要は総じて弱含みが続いています。

## みやま市

【住宅地】平均変動率 [R8] 0.9% [R7] 1.5%

- 住宅地の価格は、当市中心部に近い立地条件のよ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の地域もあります。一方、市街化調整区域等の周辺の既存住宅地域、農家集落地域等の土地価格下落は継続しており、土地価格の二極化がさらに進んでいます。今後の変動率は各地域同様の傾向を示すものと予測されます。

【商業地】平均変動率 [R8] 1.7% [R7] 1.5%

- サンリブ瀬高店の跡地に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、また、価格水準も住宅地に近付き、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、地価は上昇傾向に向かいつつあります。全体としての変動率は横這いから微増に転じており、今後の変動率の動向について注視する必要があります。

## 糸島市

【住宅地】平均変動率 [R8] 5.2% [R7] 4.9%

- 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。
- 昨年対比で平均単価横ばいです。
- 「志摩」「二丈」エリア郊外分譲地は、供給過多でハウスメーカーは苦戦しています。
- 「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。
- 「筑前前原駅」～「波多江駅」の徒歩圏内の住宅ニーズは、昨年並みに強いです。
- 以上のように、同市内における二極化が鮮明になっていると思われます。

【商業地】平均変動率 [R8] 9.2% [R7] 10.5%

- 駅前商業地については、昨年同様、不動産取引が顕在化しておりません。
- 幹線沿いに郊外型の店舗が出店してきているので、広めの土地には需要がありますが、ほとんどが事業用借地であり、売買事例は出て来ておりません。
- 昨年からの傾向で、原材料価格の高騰や後継者不足等の理由により、国道沿線の店舗や病院の閉店等が散見されます。
- 上昇率はやや縮小しておりますが、引続き、福岡市内商業地との比較(割安感)と、背後地の住宅需要が、強含んでいることから、上昇基調で推移しています。

## 那珂川市

【住宅地】平均変動率 [R8] 4.7% [R7] 5.2%

- 全般に上昇傾向は続いています。上昇幅はやや縮小となっています。
- 昨年 9 月、道善五丁目の「ゆめモール那珂川」開業予定地近接で、約 9.3ha、全 69 区画の戸建住宅分譲が始まりました。
- 市街化調整区域で建築規制緩和指定がなされ、特に東隈、山田地区等では住宅開発も堅調で、不動産取引も増えています。

## 【商業地】

- 令和 8 年 2 月より、「ゆめモール那珂川」（敷地面積約 2.7ha。道善・恵子土地区画整理事業地区内に近年新設された西鉄那珂川営業所に隣接）が、順次オープン予定です。那珂川市内の市街地西部エリアの発展の核になるものと期待されています。

## 宇美町

【住宅地】平均変動率 [R8] 6.1% [R7] 7.4%

- 須恵町等と比較して大規模な開発用地が少ないですが、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。なお、価格は依然として極化の傾向が見られます。光正寺から宇美のエリア、県道 68 号線(福岡太宰府線) 背後の住宅地については、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。

## 最近の地価動向

【商業地】平均変動率 [R8] 5.2% [R7] 8.4%

- 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。店舗の出店が進んだこともあり、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、依然として商業地の地価も上昇傾向にあります。

## 篠栗町

【住宅地】平均変動率 [R8] 8.3% [R7] 8.3%

- 和田地区地区計画(B 地区 1.5ha) 内、住宅地 35 区画、R6 年より分譲し完売(積水ハウスほか)。
- JR 沿線(門松駅～篠栗駅) の平坦地では福岡市内に通うファミリー層の需要が大きく、特に駅近の新規分譲地の売れ行きは堅調であり、住宅地の地価は上昇傾向にあります。

【商業地】平均変動率 [R8] 9.0% [R7] 8.0%

- 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」が出店。
- 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 [R8] 5.3% [R7] 5.8%

- 住宅地全 5 地点が上昇となっているが、そのうち微増が 2 地点、上昇率が鈍化した地点が 4 地点となっています。住宅市場は金利上昇圧力や建築費の高騰等を背景にした総額上昇等の影響を受け、特に戸建分譲ではひところの勢いにやや驕りも看取されるところです。それでも、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、需要も堅調で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 [R8] 8.2% [R7] 8.9%

- R 2 年の「ニトリ福岡空港店」の開業以来郊外型の大型店舗の出店が継続しているほか、幹線街路沿いを中心に物流施設の進出も看取でき、特に町北部の福岡市寄りには商業集積度は高まっており、用途の多様性とも相俟って地価を押し上げています。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、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 [R8] 3.1% [R7] 4.2%

- 住宅地では、全体的に価格は上昇基調ですが前年と比較して上昇幅が縮小し、割安感が薄れてきています。須恵駅周辺は地価が高く、福岡市中心部の地価高騰の波及効果もあり、今後はやや落ち着いたきを見せる可能性があります。駅からやや距離のある郊外においても分譲宅地開発が行われており土地需要は依然として堅調です。

【商業地】地価公示地点なし

## 新宮町

【住宅地】平均変動率 [R8] 4.7% [R7] 7.3%

- 令和 8 年地価公示(住宅地・7 地点) では、各地点とも上昇となりました。福岡市のベッドタウンとしての選好性は引き続き高く、住宅需要は底堅い状況です。もともと、金利・物価上昇や建築費高止まり等の影響は意識されつつあり、上昇率は伸びが緩やかになりつつありますが、福岡市内対比の相対的な割安感等を背景に、当面は上昇基調が続くものと見込まれます。
- 「下府」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しており、今後開発に伴う不動産取引の活性化が期待されています。

【商業地】

- R8 年地価公示において新宮町には商業地の標準地はないものの、商圏人口の増加や交通利便性の高さを背景に、商業地の地価は上昇基調にあると思われます。国道 3 号沿い等の路線商業地に加え、JR 新宮中央駅周辺の駅前商業地でも、商業施

設の新装・核店舗更新等により集積の維持・更新がみられます。また、大型物流施設の着工など雇用・昼間人口を押し上げる動きもあり、開発事業者、不動産会社の取得意欲は底堅いと考えられます。

## 久山町

【住宅地】平均変動率 [R8] 8.7% [R7] 8.5%

- 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、坪当たり 15 ～ 20 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、交通利便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】

- 町内の商業地域は限定される事から取引は少なく、「県道筑紫野古賀線」及び「県道福岡直方線」沿いに飲食店等の沿道型店舗や小規模店舗がある程度です。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。
- 「県道筑紫野古賀線」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関連施設の進出が見られます。
- 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すが、坪当たり 20 万円～ 30 万円程度と推察されます。物流関連施設の取引については、高値の取引も見られます。

## 粕屋町

【住宅地】平均変動率 [R8] 4.7% [R7] 7.4%

- 地価公示でも全ての公示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～横這い傾向ですが、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。但し、戸建住宅のミニ開発のための仕入れは減少しており、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、一般住宅が建ち並び熟成度を増していますが、一部の空地の分譲等では、相当な高値で売買されています。
- 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る。

【商業地】平均変動率 [R8] 8.5% [R7] 11.8%

- 町内の商業地の公示地は昨年と同様の 1 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、駅に近い事から共同住宅需要の影響を強く受けています。

## 芦屋町

【住宅地】平均変動率 [R8] 1.2% [R7] 1.2%

- 当町の住宅地価格は、地域によって若干の上昇から弱含みと相反する傾向となっているものと思料されます。鉄道駅が存せず、公共交通機関はバス便のみであること等交通利便性が劣ることから、需要の中心層であるサラリーマン世帯に対する訴求力が低く、周辺市町に比して全般的な不動産需要は弱いです。供給も大規模な住宅地開発はなく、一部地域で小規模の戸建分譲開発が行われる程度であり非常に少ないです。

【商業地】平均変動率 [R8] 0.0% [R7] ▲0.3%

- 背後人口が少ないことに加え、九州一の幹線国道である国道 3 号から離れており広域商圏を形成しづらい位置関係にあることから、大型商業施設の進出もみられません。船頭地区に公設民営形式によるスーパー「はまゆう」を中心に旧来からのアーケード街が存しますが、小規模個人商店が多く顧客吸引力に劣り、顧客は周辺市町に立地する大型店舗に流出しています。町内では時折小規模店舗の新規開店も見られますが、後継者不在から閉鎖店舗も多く、戸建住宅へ転換している例もみられます。

## 水巻町

【住宅地】平均変動率 [R8] 3.3% [R7] 3.6%

- J R 水巻駅へのアクセスに優れたエリアを中心に、住宅需要は比較的良好に推移しています。また、隣接する北九州市と比較して地価に「割安感」があることから、北九州市圏域からの流入需要も比較的堅調です。こうした背景から、水巻町全体の住宅地において、地価の上昇傾向が続いています。

## 最近の地価動向

【商業地】平均変動率 〔R8〕3.2% 〔R7〕3.9%

・役場近くの「頃末商店街」や国道3号沿いなどの旧来の商業地では、一部に空き店舗も見られますが、一方でロードサイド型の大型店舗の進出も進んでいます。商業地としての取引自体はそれほど多くないものの、背後に控える住宅地の地価上昇を受けける形で、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 〔R8〕1.5% 〔R7〕1.5%

・取引件数は例年と比較するとやや減少傾向にありますが、町内では小規模のミニ開発が散見され、高値で取引されています。利便性の劣るエリアでは安値の取引が一部みられますが、極端に低い価格での取引はみられなくなっています。近時は周辺の福岡寄りの市町の土地価格の高騰もあり、相対的に割安感のある岡垣町が選ばれることが多くっており、需要は堅調で、町全体としても土地価格は上昇傾向で推移しています。

【商業地】平均変動率 〔R8〕1.2% 〔R7〕1.5%

・商業地は海老津駅近くの県道沿いに1地点設定されています。町内の商業地では国道沿い等の路線商業地域の集客力が高く、需要は強いですが、当該エリアも利便性が良好なことや背後の住宅地の地価上昇を受け、小幅ながら上昇基調で推移しています。

## 遠賀町

【住宅地】平均変動率 〔R8〕1.5% 〔R7〕1.6%

・土地取引件数は直近ではやや減少傾向にあるものの、町中心部に近い利便性、住環境が良い地域では、既存の宅地を分割したミニ開発など高値の取引がみられます。遠賀川駅南口で進行中の土地区画整理事業は、2031年までに、約330戸の宅地分譲やマンション建設などで約1700人が居住する計画であり、町中心部の賑わい向上が期待されます。  
・また、郊外部でもミニ開発が散見されるなど住宅地需要は比較的堅調で、北九州都市圏内における割安感を背景に今後も小幅な上昇基調を維持するものと考えられます。

【商業地】平均変動率 〔R8〕1.2% 〔R7〕1.2%

・遠賀川駅前の県道沿い及び駅北口から国道3号方面に北に延びる町道沿いに小売・飲食店舗を中心とした既存の商店街が形成されていますが、一部に閉鎖店舗もみられ、住居系の建物への建て替えも散見されます。  
・町内の商業地は遠賀川駅近くに1地点設定されています。遠賀川駅前は、現状は、商業中心地の移行による集客力の低下がみられますが、住宅などの他用途の需要も認められることから、地価の上昇率は小幅ながら拡大しており、さらに今後は土地区画整理事業の影響も注視する必要があります。

## 小竹町

【住宅地】平均変動率 〔R8〕▲0.9% 〔R7〕▲0.9%

・R8年地価公示（住宅地）の標準地数は昨年と引き続き2地点となっています。変動率はいずれの地点とも昨年と同様に微減ながら下落傾向が継続しています。小竹町は人口減少が止まらず、また40%を超える高い高齢化率から、不動産需要の回復は見込みがたい状態にあります。かかる傾向を反映し、今後も地価は弱含みで推移していくものと思われます。

【商業地】平均変動率 〔R8〕▲0.5% 〔R7〕▲0.5%

・R8年地価公示（商業地）の標準地数は昨年と引き続き1地点となっています。町内において商業地といえる地域はほとんど見られず、地価公示地の存する国道200号線沿いにおいても小規模店舗や事業所が点在する程度です。そのため新規出店を目的とした事業用地の需要はみられず、地域の衰退傾向を反映し、緩やかな下落傾向が今後も継続していくものと思われます。

## 鞍手町

【住宅地】平均変動率 〔R8〕0.6% 〔R7〕0.3%

・当町は比較的地域の嗜好性が高い地域で、分譲地等住宅地の新規供給が活発というわけではありません。供給は転居や相続に伴うものが多く、売り急ぎの事情等によるやや低い価格での売買もみられます。一方、生活利便施設が整備され、かつ、周辺市町に比し相対的に価格が低いため一定の需要があり、需給は比較的安定しています。利便性が高い地域では価格も安定しており、価格も概ね横ばい圏内で推移しています。

【商業地】平均変動率 〔R8〕0.3% 〔R7〕0.7%

・当町の商業は、近年大規模店舗の出店はなく、小規模店舗の出店が散見される程度となっています。後継者不足や少子高齢化が進展していることから購買力が減少し、商業地の需要は弱含んでいます。このため、商業地全体としては価格も弱含みとなっています。一方で、2025年1月に町役場が移転開庁したことから、新庁舎近隣に存する商業地は、町内でも相対的に商業性が高い地域となっています。地価公示における町内の商業地標準地はこのような地域内に存し、概ね横ばい圏内の価格推移となっています。

## 桂川町

【住宅地】平均変動率 〔R8〕1.7% 〔R7〕1.8%

・グレインヒルズ<sup>®</sup>桂川（全193区画）が第7期11区画分譲中であり、R7.9.19時点で5区画販売済となっています。  
・既成住宅では相続空家等の売募集が多く、ミニ開発地との需要の二極化が顕著となっています。  
・桂川駅まで徒歩圏内の住宅地は、博多駅方面への通勤が可能な点が好感され、地価は若干上昇しています。

【商業地】平均変動率 〔R8〕――% 〔R7〕0.4%

・当町の商業地域は、国道200号沿線に形成されています。スーパーマーケットや飲食店舗が中心となっていますが、商況はさほど高くはありません。同国道沿線であっても、飯塚市方面になると、衣料量販店のほか各種店舗が建ち並んでいます。  
・当町内に大規模な店舗の進出は見られず、地価は概ね横ばいで推移しています。

## 筑前町

【住宅地】平均変動率 〔R8〕8.9% 〔R7〕7.1%

・住宅地の公示地は3ポイントあり、いずれも上昇傾向にあります。筑前町の住宅地は隣接する筑紫野市や小郡市に比べて割安感が依然強く、住宅地の開発・分譲等が盛んです、その中心は筑紫野市や小郡市に隣接する地域（旧夜須町エリア）でありましたが、現在は町全体に広がっており、旧三輪町エリアにおいても住宅開発や画地分割等による宅地あるいは建売の分譲が活発になってきています。

【商業地】平均変動率 〔R8〕6.5% 〔R7〕5.3%

・公示地は1ポイントで、町役場に近しい国道沿いの近隣型商業地です。空き店舗や空地等もあり、繁華性も高くはない地域ですが、背後住宅地の需要増大の影響等を受け、地価は上昇傾向で推移しています。

## 大刀洗町

【住宅地】平均変動率 〔R8〕2.1% 〔R7〕2.6%

・大刀洗町の公示地の住宅ポイントは2ポイントでいずれも上昇傾向にあります。大刀洗町の人口は小幅ながら上昇しており、需要は堅調で、地価は依然として上昇傾向にあります。  
・大刀洗町北部の菊池小学校周辺では需要は堅調で、地価は概ね上昇傾向にあります。但し、新しくミニ開発された戸建住宅地域の人気が高い一方で、既存の戸建住宅地域の価格はやや低調な傾向にあります。  
・大刀洗町南部のやや利便性の劣る地域においても、宅地需要の影響を受けて需要の回復がみられ、新しくミニ開発された宅地も増えてきており、地価は若干の上昇傾向にあります。

【商業地】平均変動率 〔R8〕5.3% 〔R7〕7.7%

・大刀洗町の公示地の商業ポイントは1ポイントで上昇傾向にあります。  
・北部国道500号沿いの商業地域は、小郡市に隣接し、交通量も多く、新規店舗も開業するなど、需要は概ね堅調で、上昇幅は縮小していますが、地価は依然として上昇傾向にあります。

## 広川町

【住宅地】平均変動率 〔R8〕0.6% 〔R7〕0.6%

・広川町の住宅地については、役場を主とする町中心部の利便性のよい地域（中広川小学校区）では良好な居住環境を背景として戸建分譲開発が盛んで、久留米市や八女市等隣接市に比し割安感も認められることから売行きは好調のようです。町全体の人口が減少する中、人口が増加している地区も存するなど、とりわけ新代、日吉、久泉地区の住宅地需要は堅調で高値

## 最近の地価動向

での取引も散見されます。一方、郊外の既存住宅地域では、取引も少なく空地等が見られ、価格は低調なものが多いです。

- 広川町の住宅地の標準地は、新代と藤田に各1地点あり、前者は町中心部、後者は郊外に位置しており、上記の状況を背景として、新代のポイントは引き続き上昇で前年と同様の上昇率（1.1%）、藤田のポイントは横ばいが続いています。

【商業地】平均変動率 [R8] 1.9% [R7] 1.9%

- 広川町の商業地の標準地は新代に1地点あります。当ポイントが存する国道は広川ICに近接する主要幹線道路で、交通量が多く、郊外型店舗が建ち並んでいます。当該エリアは優れた街路条件を有し、テナント定着率も概ね良好で相対的に繁華性が優位にあります。商業性拡大のほか、工場団地に近接する当該エリアは近年の工場地需要の高まりの波及効果が認められ、一定の需要を有しています。これらを背景に安定的な地価上昇が続いています。

## 添田町

【住宅地】平均変動率 [R8] ▲1.0% [R7] ▲1.0%

- 少子高齢化のなか住宅地の地価は依然として下落基調で推移しています。とくに郊外の山間部などでは外部からの新規流入も殆どなく厳しい状況が伺えます。地域の将来を担う若者や子育て世帯などの多世代定住を促進するなか、添田町立小中学校もR7年4月に開校しました。また、将来の地域づくりに積極的に取り組む青少年を育成するため、添田町青少年グローバル人材育成事業（ハワイ研修など）が実施されています。

【商業地】

- 周辺の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から、商業地の地価は依然として下落基調で推移しています。英彦山等への観光客を対象にした宿泊施設や商業施設等も総じて経営環境の厳しさが指摘されますが、官民一体の賑わいづくりや観光振興などを通して都市圏住民などの来訪を促しています。真木小学校（令和7年3月閉校）の跡地に系統用蓄電池事業など誘致し、新たな企業進出や空き校舎の有効利用を前提とした地域活性化が期待されます。

## 川崎町

【住宅地】平均変動率 [R8] ▲0.4% [R7] ▲0.4%

- 町内は、人口減少と高齢化の進行により住宅地の需要は、低迷しており、価格は下落基調が続いています。
- 取引自体が少ない状況にあり、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。町営住宅の建て替え事業は進展しつつありますが、古い住宅団地では空家も多くなっています。

【商業地】

- JR 豊前川崎駅近くの既成商業地（本町商店街）は、閉鎖店舗も多く、商業地域としては衰退が著しい状況にあります。県道95号線や国道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、既存の商業地は衰退し、路線商業地域に移行しています。路線商業地域の繁華性は比較的安定しています。

## 苅田町

【住宅地】平均変動率 [R8] 0.4% [R7] 0.8%

- 住宅ローン基準金利は徐々に上昇していますが、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傾向にあり、地価は上昇基調で推移する中、頭打ち・高止まり感も見られます。JR線西側では、ミニ開発等による新興住宅団地が見られ、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等を取得後、小区画に分割して販売するケースが見られます。今後は、建築費高騰、金利上昇、物価高による実質賃金伸び悩み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 [R8] 0.4% [R7] 0.5%

- JR 苅田駅周辺の商業地域は、店舗形態が旧態依然とし、集客力が高い店舗が見られず、商業系利用目的の需要は減退傾向にあります。長期間マイナス基調で推移してきた中、下げ止まり・底打ち感が見られます。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、路線商業地域として熟成度が高まっており、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 [R8] ▲2.4% [R7] ▲2.2%

- みやこ町の地価公示は旧豊津町の、国作と光富の2箇所に設定されています。いずれのポイントも前年並みの下落となっており、改善の傾向は一向に見えてこない状況です。
- 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 [R8] ▲1.9% [R7] ▲1.8%

- 旧豊津町の一般国道496号沿いに、みやこ5-1が設定されており、前年並みの下落となっています。
- 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周辺には町唯一のスーパー「マルショク豊津店」があるが、住宅系の用途も多く混在していることから、繁華性は低く将来的にもこの傾向は継続していくものと予測されます。

## 吉富町

【住宅地】平均変動率 [R8] ▲0.7% [R7] ▲0.9%

- 吉富町は、吉富製薬工場（現 田辺ファーマファクトリー（株）吉富工場）を中心とした企業城下町として発展してきましたが、現在の昼夜間人口比率は90%前後にとどまっています。田辺ファーマファクトリー（株）を中心とした企業に加えて、町民の就労先は豊前市のほか、大分県中津市など周辺自治体にも広がっており、周辺自治体とのつながりが高い傾向も認められます。
- 住宅地需要については、隣接する中津市や豊前市などからの転入が一部で見られますが、上述のような傾向もあって、町内における需要は今後の発展が期待される段階にあります。総じてみれば緩やかながらも地価は弱含みで推移しており、土地市場には今後の活性化に向けた取り組みの余地が残されています。

【商業地】平均変動率 [R8] ▲0.5% [R7] ▲0.5%

- 吉富町内には中規模商業施設が3店舗点在していますが、商業集積地としての繁華性を有する地域は形成されていません。また、山国川を挟んで隣接する中津市には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の購買については、町外とのつながりが高い傾向が認められます。
- かつての商業拠点であった町役場周辺で形成される旧来型商業地域は、近年、住宅地への転用が進みつつあります。こうした状況下で、商業活動の変化が見受けられ、当地における商況は穏やかに推移しています。総じてみれば緩やかながらも地価は弱含みで推移しています。

## 築上町

【住宅地】平均変動率 [R8] ▲2.0% [R7] ▲1.6%

- 築上町の住宅地の取引件数については、依然として少ない状況にあります。住宅地価格の平均変動率は昨年よりも下落率が拡大しています。同町では、継続的な人口減少及び高齢化率の高い状況が続いています。また、東九州自動車道の全線開通等による利便性の向上はありますが、当該道路は、通過道路としての性格を有しており、地価動向の改善には至っていません。よって、同町での住宅地の価格水準は、今後しばらくは弱含みで推移すると考えられます。

【商業地】

- 築上町の商業地域は、JR 椎田駅前を中心に整備されていますが、郊外の大型商業施設等への顧客流出や人口減少等の影響により繁華性が乏しく、空き店舗も目立つようになっています。同町における商業地の需要は引き続き低調であり、取引は少ない状況にあります。地価動向についても、住宅地同様、引き続き下落傾向が続くと考えられます。同町には商業地の公示地がないため、地価調査結果を引用すると、R5は▲1.7%、R6は▲2.1%、R7は▲2.2%となっており、下落率が拡大しています。なお、令和7年11月に「築上町図書館」が開館しました。同施設には、子供向けの遊び場やカフェも設けられており、町民の新たなコミュニティの場として期待されています。

大学病院キャンパス内の賃貸ラボが拓く、  
福岡・九州の  
ライフサイエンス・エコシステム

福岡地所株式会社



外観北東面

福岡・九州は、九州大学をはじめとする医学・薬学系の高等教育機関が集積し、研究シーズが継続的に生まれる地域である。一方で、福岡都市部ではウェットラボを備えた研究施設に限られ、研究開発ステージに応じた環境を柔軟に確保することが難しいという課題があった。研究環境を求めて県外へ拠点を移すスタートアップも少なくなく、地域の産業基盤の空洞化が懸念されてきた。

当社は、こうした課題を不動産の立場から解決すべく、九州大学病院キャンパス内に賃貸型ウェットラボおよびライフサイエンス企業向け創業支援施設「エフラボ九大病院」を開発した。本施設は2026年1月26日に正式開業し、国立大学病院キャンパス内に民間企業が賃貸ラボを開設する国内初の事例となった。

本施設の最大の特長は、九州大学病院と渡り廊下で直結し、臨床機能と研究機能が物理的にも近接している

点にある。研究成果を社会実装へとつなげるには、臨床現場との距離が極めて重要であり、この立地条件はライフサイエンス分野において大きな競争優位性を持つ。また、地下鉄「馬出九大病院前」駅から徒歩圏にあり、博多・天神・福岡空港へのアクセス性にも優れる。

施設構成は、1階にインキュベーション施設「Fukuoka Innovation Lab. 九大病院 (FIL 九大病院)」として、コワーキングスペース、会議室、イベントスペースを設け、ライフサイエンス産業に携わる産官学のあらゆるプレイヤーが集い、交わり、新たなイノベーションを生み出すエコシステムを形成する。加えて、FIL 九大病院内には本施設の特徴のひとつである1ベンチから利用可能なシェア型ウェットラボを整備している。34種の共通実験機器を共用化することで、創業初期における高額な設備投資負担を軽減し、研究開始までのリードタイム短縮を図った。

2～3階には、九州大学病院 ARO 次世代医療センターおよび九州大学生命科学革新実現化拠点が入居し、共同研究や臨床試験に関する相談窓口としての機能を持つ。大学機関と日常的に接点を持つことができ、オープンイノベーションを促進していく。

4～6階は、最小54㎡から最大1フロア1,175㎡まで対応可能なレンタルラボ&オフィスとし、研究・事業の成長段階に応じて柔軟に拡張できる設計とした。耐荷重500kg/㎡、天井高2,700mm、OAフロア300mm、BSL2/P2対応など、研究用途に必要な建物性能を備えている。

さらに、本施設は「福岡バイオコミュニティ認定インキュベーション施設」第1号として認定され、福岡県による支援も受けている。行政、大学、民間企業、ベンチャーキャピタルが一体となり、研究から事業化までを伴走支援するエコシステムが形成されつつある。

当社は、エフラボ九大病院を単なる研究施設ではなく、ライフサイエンス産業の成長を加速させる場と位置

付けている。不動産が産業エコシステムの触媒となり、地域に新たな価値循環を生み出す。その実証の場として、本施設を起点に福岡・九州から世界へ挑戦する企業を支えていきたい。

建物概要	
名称	エフラボ九大病院
住所	福岡県福岡市東区馬出3丁目1番1-3号
交通	福岡市地下鉄箱崎線「馬出九大病院前」駅徒歩5分
主要用途	研究所、事務所
構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造
階数	地上6階
高さ	35.40m
建築面積	1,706.34㎡
延床面積	9,665.04㎡
エレベーター	2基
竣工	2026年1月
事業主	福岡地所株式会社
設計・監理	株式会社内藤建築事務所
施工	松尾建設株式会社
デザイン監修	プラナス株式会社
公式ウェブサイト	<a href="https://fj-lifescience.jp/">https://fj-lifescience.jp/</a>



1階エントランスホール



6階レンタルラボ



1階 コワーキングスペース



1階 シェアラボ



## 「花と自然に包まれる美しいまち」おおとう

福岡県の北東部に位置する大任町は、人口約5,000人、総面積14.26km<sup>2</sup>の小さな町です。

町の中央を南北に遠賀川水系の彦山川が貫流し、周囲は丘陵地域に囲まれています。町内を見渡してみると、緑豊かな田園風景や季節の花々が広がり、自然に包まれた環境となっています。かつては、良質な石炭の産地である筑豊炭田に属し、主要産業であった石炭産業により発展を遂げ、日本の近代化に貢献してきました。

現在は、町を挙げて「花いっぱい運動」を推進するとともに、春に満開の桜が咲き誇るメインストリート「大任中央線（通称：さくら街道）」や季節の花を一望できる「花公園」などを整備し、町内のあらゆる場所に四季折々の花が咲き誇る美しい町となりました。また、平成22年10月にオープンした「道の駅おおとう桜街道」には年間約120万人が訪れ、令和7年3月には筑豊地区最大級の遊具数を誇る公園「道の駅おおとう桜街道ふれあい広場」といった新たな観光拠点も誕生しました。こうした取り組みが功を成し、今では福岡・北九州圏などから多くの方に目的をもって訪れて

いただける魅力ある大任町へと大きく発展しています。さらには、定住の部分では大任町独自の豊富な子育て支援施策や教育環境整備、高齢者見守りサポートなどにも重きを置いており、幅広い世代の方が暮らしやすいといった魅力も備えています。



春は菜の花、夏はヒマワリ、秋はコスモスといった季節の花が一望できる「花公園」

### 子どもから大人まで おもいきり楽しめる遊び場

令和7年3月にオープンした「道の駅おおとう桜街道ふれあい広場」。広大な敷地に全天候型屋内遊戯施設「こどもはうす」と屋外遊戯施設「多目的芝生広場・ちびっこエリア・ゴーカートエリア・遊歩道エリア・わんぱくエリア・健康器具」などの遊び場を設けた子どもから大人まで楽しめる県内有数のアミューズメントスポットです。

0歳から12歳までの幅広い年齢層の子どもが遊ぶことのできる全天候型屋内遊戯施設「こどもはうす（有料）」



### 新鮮な食材と優れた1億円トイレ、広大な露天風呂などの施設が揃う癒しの空間

平成22年10月にオープンした「道の駅おおとう桜街道」。新鮮な地元の特産物が並ぶ直売所やフードコート、究極の癒しを追求した1億円トイレのある「もみじ館」と、大浴場を始め、露天風呂や薬石浴など豊富な施設が揃う「天然温泉さくら館」、電動遊具を備えた「親子ふれあい広場」などの施設で構成された家族で1日中楽しめる道の駅となっています。



高い知名度の1億円トイレ



源泉を使用した大浴場



毎年、24 時間テレビと同日に実施している夏祭り

### 活気に満ちた大任町の3大イベント

大任町では、夏には「道の駅おおとう桜街道夏祭り」、秋には「しじみ祭り」、冬には「道の駅おおとう桜街道イルミネーション」を実施しています。いずれも県内外から高い人気を誇るイベントであり、毎年、会場を埋め尽くすほど多くの方々に来場いただいています。

他にも、さまざまなイベントを町や地域が中心となって実施しています。まだまだ伝え足りない大任町の魅力はホームページやInstagramなどでも紹介していますのでご覧ください。

### 大任町ふるさと応援寄附金募集中

大任町では、ふるさと応援寄附金（ふるさと納税）を活用して、魅力ある町づくりを進めています。ふるさと応援寄附金は、町外在住者が4,500円以上寄附された場合に、大任町の特産を返礼品としてお送りしています。皆さまの寄附をよろしくお願いいたします。



大任町  
ふるさと納税サイト

大任町公式  
ホームページ



大任町公式  
Instagram



大任町公式  
YouTube





欄干橋と松月文人館

## 掘割めぐる水郷

柳川市は平成17年3月に、旧柳川市と山門郡大和町・三橋町の1市2町が合併して誕生しました。福岡県南部、筑後地方の南西部に位置し、東西11km、南北12kmで面積は77.15平方kmです。福岡市から南に50km、久留米市から南に20km、大牟田市から北に15kmの距離にあり、西鉄天神大牟田線の特急電車を利用すると、福岡市から約50分、久留米・大牟田市からは約15分でアクセスできます。また、九州自動車道みやま柳川インターチェンジから国道443号線バイパスを経由して20分で中心市街地にアクセスできます。

本市の標高は0mから6mで、平坦な土地が有明海に向かって広がっています。高低差がない土地柄のため、農業や生活に必要な水が隅々まで行き渡らず、先人の知恵と技術によって、市全域に総延長930kmにも及ぶ大小の掘割が網の目のように張り巡らされました。この独特の水路網が本市の景観上の特徴になっています。

産業は、豊かな自然の恵みを筑後平野と有明海から受けた農漁業が基幹産業です。農業は、米や麦、大豆などの穀類のほかに、全国ブランドの「博多ナス」やイチゴの「博多あまおう」、巨峰などが栽培されています。漁業では、ノリ養殖が盛んに行われており、製品の乾ノリは市場で高い評価を受けています。有明海固有のムツゴロウやクツゾコ(シタビラメ)、わらすぼなどといった多種多様な魚介類も水揚げされています。

また本市は、掘割を利用した川下りやウナギ料理を目的に、年間120万人以上の観光客が訪れる県内屈指の観光地です。現在市では、立花宗茂公の生誕450周年の節目であった平成29年に立花宗茂公と妻間千代姫を主人公とする「NHK大河ドラマ」の招致をはじめました。2026年は、招致活動を始めて10年の節目となる年になり、全国のゆかりの地を巻き込み多くの皆様に立花宗茂公と間千代姫の魅力を知っていただけるよう、招致活動に力を注いでおります。皆様の活動へのご協力、応援のほどよろしくお願いいたします。

### まつり・イベント

4月	中山大藤まつり・柳川流し雑祭り
5月	沖端水天宮祭り・柘島菖蒲園
7月	中島祇園祭・うなぎ供養祭・灯り舟(10月まで開催)
8月	水郷柳川水まつり「スイ!水!すい!」
9月	柳川ひまわり園
10月	三柱神社秋季大祭「おにぎえ」
11月	白秋祭式典 水上パレード・雲龍相撲大会
12月	長谷健とうふ忌
1月	白秋生誕祭
2月	柳川雑祭りさげもんめぐり・城堀の水落ち
3月	おひな様水上パレード・高畑公園桜まつり・お堀開き



2月 柳川雑祭りさげもんめぐり



10月 三柱神社秋季大祭「おにぎえ」



9月 柳川ひまわり園



4月 中山大藤まつり

### おすすめスポット

#### 城下町の魅力にふれる

柳川市は柳川藩11万石の城下町として栄えてきました。まちを歩けばその名残にふれることができます。御花は藩主立花家の邸宅として建てられ、現在の建物は明治時代に建て替えられたものです。併設される史料館には、立花宗茂など立花家ゆかりの大名道具が展示されています。

このほか旧戸島家住宅は現存する数少ない武家住宅で、池泉庭園が国指定の名勝に、建物は福岡県の文化財指定を受けており、一般公開されています。



御花 西洋館



旧戸島家住宅

#### 有明海を体感する

市南部の海岸堤防からは、遠くに雲仙岳を臨む有明海が目の前に広がります。日没と干潮が重なる日は、広大な干潟に夕日が映り、キラキラと照り返る絶景を楽しむことができます。秋から冬にかけては、ノリ養殖のために規則正しく立てられたノリひびが表面を覆うように広がる絶景を見ることができます。



有明海



ノリひび

#### 白秋の足跡を訪ねる

日本を代表する詩人北原白秋は、明治18年に柳川市沖端で生まれました。

白秋の生家は代々柳川藩の御用を勤める商家でした。昭和44年に復元修理された生家や併設の資料館では、白秋の著書や遺品などの展示を通して、白秋の生涯と業績、故郷柳川の風土を紹介しています。

また、川下りの出発点に近い三柱神社の欄干橋のたもとにある松月文人館は、白秋が与謝野寛や木下杢太郎とともに九州を旅した「五足の靴」の出発点です。館内には白秋をはじめ数多くの文人たちの書画や写真などの貴重な資料が展示されています。



北原白秋 生家

#### 柳川の定番を食す

うなぎのセイロ蒸しは、たれをまぶしたご飯とウナギのかば焼きをセイロに入れ蒸し上げた柳川の名物料理です。ウナギを目的に訪れる観光客も多く、毎年100万尾以上のウナギが消費されます。市は九州産業大学と協働で、市内23店舗のウナギ料理店の味の特徴を紹介する「うなぎめしマップ」を作成し、観光客のお店選びに役立ててもらっています。



うなぎのセイロ蒸し

問い合わせは、市観光課 ☎ 0944-77-8563 まで。

# 令和7年度 福岡大学寄付講座 「不動産鑑定士による不動産実務」について

『鑑定ふくおか』編集長 渡邊 悟



## 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7年度後期(R7.9～R8.1)より、福岡大学にて開講いたしました！西南学院大学に引き続き二校目です。

実地での講義に加え、アンケート、小テスト、期末試験等を当協会が担当します。法学部3～4年生を対象に(西南学院大学は経済学部が対象です)、木曜日4限で全15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。

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。

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。

## 講義内容

回数	授業内容	講師名
1	イントロダクション(動画)	渡邊 悟
2	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
3	不動産の価格を形成する要因と情報収集	渡邊 悟
4	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
5	原価法の考え方と基礎(コストアプローチ)	早坂 剛雄
6	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
7	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
8	マンションの鑑定評価	石田 美紀子
9	不動産の賃料メカニズムについて	峰 祐介
10	都市再開発事業における不動産鑑定士の役割	廣原 浩一
11	不動産の証券化	上銘 隆佑
12	法務鑑定(競売、賃料訴訟、借地非訟)	徳永 大典
13	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
14	不動産投資	扇 幸一郎
15	日本の土地政策とこれからの不動産市場	久保田 茂

## 新規入会者の紹介



ヴリル合同会社

不動産鑑定士 大村 一雄

はじめまして。昨秋に入会いたしましたヴリル合同会社の大村一雄です。

不動産鑑定士登録は33年前になります。東京の藤和不動産(現:三菱地所レジデンス)にて再開発や有効活用コンサル、鑑定業務を5年ほど経験した後、実家のスーパー再建を機に経営者としての道を歩み始めました。その後、アパレル事業を立ち上げ全国100店舗展開、IPO目前での挫折と再生など、事業の成長と衰退、再生の現場を経営者として肌で感じてまいりました。

現在は「佐賀県よろず支援拠点」のチーフコーディネーターとして、年間1万件に及ぶ中小企業相談に対応し、40

名のコンサルタントを束ねて経営支援を行っております。

「不動産×経営コンサル」という異色の経歴を持つ私が目指すのは、「価値の“算定”から“創造”へ」のパラダイムシフトです。不動産を単なる資産として評価するだけでなく、事業計画とセットで収益力を高める「バリューアップ」の実践です。

複雑化するクライアントの課題に対し、鑑定士の皆様と連携し、新たなビジネス機会を共に創出していきたいと考えております。鑑定業界の“異端児”かもしれませんが、新しい風を吹き込めるよう尽力いたします。ご指導ご鞭撻のほど、よろしくお申し上げます。



東亜建設技術株式会社

不動産鑑定士 只松 晃

昨年10月に入会させていただきました東亜建設技術株式会社の只松(ただまつ)と申します。出身は福岡県久山町、現在は小郡市に住んでおります。大学卒業と同時に(昭和62年)に、建設省(現:国土交通省)に入省し、九州地方整備局用地部並びに九州管内の河川国道事務所において、主に国直轄事業に係わる用地取得に携わってきた後、昨年4月に早期退職しました。縁あり、現在の会社(総合建設コンサルタント)に再就職した後に、同社の鑑定業開業と併せて専任鑑定士に就任したところです。鑑定士試験は令和3年、登録は令和6年です。前職においては、鑑定評価を依頼する立場から九州各地の鑑

定士の皆様と一緒に仕事させていただいており、その都度、尊敬と信頼を持って接してきました。このように私は、用地屋(役所の用地職員のこと)が長く、鑑定の世界では未熟者ですが、損失補償、土地収用、所有者不明土地対策等の行政分野での経験を生かして、「社会のインフラとしての鑑定評価」という切り口において、地域社会に役立てればと考えております。士協会の皆様方のご指導、ご鞭撻のほどよろしくお祈いします。最後になりますが、趣味は、最近再開したゴルフです。自慢できる腕前ではありませんが、是非、愛好者の皆様と一緒にできれば幸いです。



### 福銀不動産調査（株）

不動産鑑定士 **金光 亮太**

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金光亮太と申します。鳥取県出身の39歳、大学進学を機に福岡に住み始め、卒業後は（株）福岡銀行に入学、現在は福銀不動産調査（株）に就任しています。子供の頃からスポーツ好きで、高校大学社会人とラグビーに没頭していたこともあり、今は息子のラグビー姿を見るのを楽しみに日々を過ごしています。

不動産鑑定士を目指し始めたのは2020年頃で、その頃携わっていた土地開発事業において不動産鑑定評価書を目にしたことがきっかけです。当時、様々な利害関係者の意見に振り回されておりましたが、その中で不動産の価格を論理的に説明する評価書はとても頼もしい

存在で、同時に不動産鑑定士という資格に興味を持ち勉強を始めました。以来、社内の支援制度を受けつつ、本試験と実務修習を5年がかりで終え2025年に不動産鑑定士登録いたしました。

現在の主業務は融資案件で担保徴求する不動産の評価であり、評価書自体を書くことはあまりありませんが、学んだ内容を活かし、論理的な説明を心掛けながら日々の業務を行っております。

不動産鑑定士になってから日も浅く、士協会の皆様、協会活動で一緒させていただく際ご迷惑をお掛けすることもあるかと思いますが、ご指導ご鞭撻のほど宜しくお願い申し上げます。

## 開業挨拶



### 佐藤不動産鑑定

不動産鑑定士 **佐藤 修**

令和7年12月に北九州市八幡西区にて開業いたしました、佐藤修と申します。

私は、不動産鑑定士試験合格後の実務修習から株式会社アプレイザルにお世話になり、12年間にわたり鑑定実務に携わってきました。在籍中は、公共用地評価や一般鑑定、相続関連業務など、さまざまな案件を経験させていただきました。その過程で、諸先輩方のご指導のもと多くの学びを得ることができ、とりわけ加藤先生、波多野先生には折に触れて助言をいただき、実務の基礎を築くうえで大変お世話になりました。この場を

借りて、心より感謝申し上げます。

独立後は、これまでの経験を大切にしながら、一件一件のご依頼に丁寧に向き合い、依頼者の皆様にとって分かりやすく、安心していただける鑑定評価を心がけていきたいと考えております。また、現在は協会の業務委員会担当理事を務めており、今後も業界とのつながりを大切にしながら、微力ながらお役に立てればと思っております。

今後ともご指導、ご厚誼を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

## 会員名簿

2026年4月1日時点  
[希望者のみを掲載しています]

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
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前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
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前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

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
岩淵三千昭		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 藤井ビル8F	092-791-2661
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			
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 ファミリーハイツ久留米 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
大塙 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
大村 一雄	ヴェリル合同会社	819-1130 糸島市伊都の杜 1-7-6-902	090-1178-8274
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
奥園 剛	東亜建設技術(株)	819-0046 福岡市西区西の丘 1-7-1	092-892-7711

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
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
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
金光 亮太	福銀不動産調査(株)	812-0053 福岡市東区箱崎 1-4-3	092-631-0301
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
熊丸 拓	(株)ひらく不動産鑑定	800-0338 京都郡菟田町葛川 133-1	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

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
税田 健司	新都市中央鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名2-9-29 第2プリンスビル9F	092-722-0233
齊堂 忠道	(株)大建	814-0031 福岡市早良区南庄2-9-12	092-851-3900
境 達司	あさひ不動産鑑定(有)	80-20006 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
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	佐藤不動産鑑定	807-1261 北九州市八幡西区木屋瀬3-14-27-101	090-3117-4975
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	あおぼ不動産研究所	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	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	鈴健不動産鑑定	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
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

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
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
只松 晃	東亜建設技術(株)	819-0046 福岡市西区西の丘1-7-1	092-892-7711
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			092-781-6073
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
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

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
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)わがまち不動産研究所	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	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	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
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
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

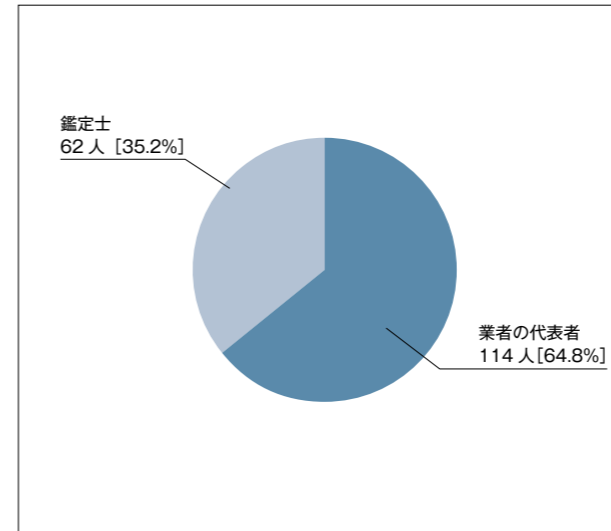
会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
福山 道和	アーバンコンサルティングファーム(株)	福岡市早良区祖原16-16 MAICA 西新2F	092-846-7456
藤岡 憲	フジ総合補償鑑定(株)	久留米市津福今町195-12	0942-38-0818
藤岡 廣子	フジ総合補償鑑定(株)	久留米市津福今町195-12	0942-38-0818
藤村 吉次	藤村不動産鑑定事務所	北九州市小倉北区井堀2-1-13-902	093-561-0545
二村 吉則			090-6778-9222
古川 一哉	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル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
松本 忠人	国土総合研究所	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	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	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	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	福岡市中央区大名2-10-1 シャンボール大名A1102	092-739-5512
向野 昌邦	(株)鑑定補償向野研究所	福岡市中央区大名2-10-1 シャンボール大名A1102	092-739-5512

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
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
山崎 健二	(株)福岡フェアバリュー鑑定	810-0034 福岡市中央区笹丘3-24-24	090-2650-5377
山崎 美樹	(株)福岡フェアバリュー鑑定	810-0034 福岡市中央区笹丘3-24-24	090-2650-5377
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 将刚	(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 コモダスパツ天神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

2026年4月1日時点

### ■会員の内訳



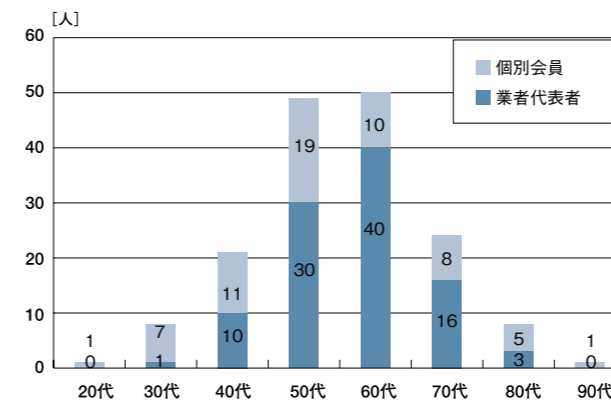
### ■会員の内訳

	人数	構成比
業者の代表者	114	64.8%
鑑定士	62	35.2%
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	7	8	4.9%
40代	10	11	21	13.0%
50代	30	19	49	30.2%
60代	40	10	50	30.9%
70代	16	8	24	14.8%
80代	3	5	8	4.9%
90代	0	1	1	0.6%
計	100	62	162	100.0%
平均	59歳			
最年少	28歳			
最高齢	93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、ありがとうございます！常に尖った企画を模索中です。「こういう特集をやって欲しい」といった声をお待ちしております。  
【渡邊 悟】

■最近是世界平和について考えさせられる日々になりました。世界の平和は家庭の平和からということで相続争いになってしまわないように、相続準備の段階から不動産鑑定評価で貢献できるよう精進しています。  
【片江 宏典】

■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。今後も広報委員会での活動を通じて、福岡県と鑑定業界の発展に寄与できればと思っております。引き続きどうぞよろしくお願いいたします。  
【赤坂 優】

■『鑑定ふくおか』の発刊にいつもご協力いただきありがとうございます。世の中ではマンション価格や家賃の高騰が話題となっていますが、地価の動向については一服感が見られるようになってきました。このあたりをわかりやすく説明できればよいのですが。  
【波多野 宏和】

■いつも『鑑定ふくおか』を読んでいただきありがとうございます。最近どうも花粉症っぴいのですが、まだ正式に認めると負けな気がして、気のせいだと言いつつも春と戦っています。  
【井手 江美】

■今号の発刊にご協力いただいた皆様、素晴らしい記事をご作成いただき誠にありがとうございました。特集で掲載されている「エフラボ九大病院」は、私も内覧させていただき、単なる不動産ではなく、ライフサイエンス分野において、新たなイノベーションを生み出す可能性を秘めた、素晴らしい施設だと感じました。不動産の持つ魅力を発掘し、発信していきたいです。  
【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 (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。

- ◎ 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



通天閣からあべのハルカスを臨む  
なべ



福岡大濠公園 2026 新春梅  
くるみ



お地蔵様のおしゃれ  
旅人こよみ



夜間係留  
たぬきち

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか [No.58]  
2026年4月発行 [発行所] 公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会  
〒812-0038 福岡市博多区祇園町1-40大樹生命福岡祇園ビル8階  
TEL (092) 283-6255 FAX (092) 283-6256 URL <https://www.farea.jp>

[編集] 広報委員会 / 担当理事：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 58

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