

Number

59

2026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8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]

不動産鑑定士の実務
評価編

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	副会長 北九州支部長 兼重 利彦	1
	令和8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	3
	■ 最近の地価動向		10
特集	不動産鑑定士の実務 評価編		35
		「鑑定ふくおか」編集長 渡邊 悟	
	わがまちバンザイ	76 春日市	38
		77 添田町	40
	新規入会者の紹介／開業挨拶		42
	会員名簿		44
	協会の現在／編集後記		53
	「不動産鑑定相談所」のご案内		54
	PHOTO GALLERY		巻末

【表紙の写真】 北九州市八幡西区 権現山山頂より

標高617.2mの権現山は、皿倉山と共に帆柱山系に属し、北九州国立公園の一部を形成する山。皿倉山の山頂から歩いて約20分ほどなので、皿倉山登山ついでに権現山山頂へと向かった。山頂からは紅葉の木々の向こうに洞海湾が一望でき、若戸大橋も小さく見えている。洞海湾がこんなきれいなS字をしていたなんて新たな発見だった。

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
北九州支部長 兼重 利彦

秋冷の候、会員みなさま、ならびに関係団体みなさまにおかれましては、ますますご清栄・ご清祥のこととお慶び申し上げます。みなさまには日ごろよりひとかたならぬご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

このたびの令和8年熊本地震、令和8年8月千葉豪雨ならびに令和8年台風第25号により亡くなられた方々に謹んで哀悼の意を表しますとともに、被災されたみなさまに心よりお見舞い申し上げます。一日も早い復旧・復興が進み、平穏な日常が戻りますことをお祈り申し上げます。

さて、今年も早いもので、季節は夏の喧騒を過ぎ、街の景色にも落ち着きが戻る頃となりました。福岡市内では、天神・博多エリアの再開発が着実に進み、街の輪郭が日々変化しています。また、広く福岡県内を見渡してみると、インバウンド需要の回復や半導体関連産業の広がりなど、地域経済を押し上げる動きも続いており、福岡のポテンシャルは依然として高く、地域経済を力強く支えています。一方で、建築費や資材価格の高騰、人手不足、人口減少といった構造的な課題も顕在化しており、不動産市場はかつてないほど多様な要因が複雑に絡み合う状況にあります。こうした環境の変化は、土地価格に正直に反映されるものであり、私たち不動産鑑定士が果たすべき役割は一層重みを増していると感じます。

北九州支部長として、北九州地域に目を向けますと、駅周辺の再整備や企業誘致の進展、公共施設の更新など、都市の骨格を支える取り組みが着実に進んでいます。一方で、人口減少や高齢化、空き家問題、老朽インフラへの対応など、地域特有の課題も顕在化しており、北九州の不動産市場は変化と課題が同時に進行する局面にあります。こうした状況において、北九州支部としても、地域に寄り添った情報収集と的確な評価を通じて、地域社会の安定と発展に貢献していくことが求められていると強く感じています。

当協会では、地価公示・地価調査をはじめとする公的評価を通じて、県民みなさまに信頼される情報を提供するとともに、大学での寄付講座、研修会、研究活動、県民向け相談事業、災害時の支援体制の整備など、公益社団法人としての使命を果たすべく、各委員会や事務局、また会員一同一丸となって取り組みを進めています。特に寄付講座では、学生のみな

さんが熱心に耳を傾けてくださり、次世代の不動産鑑定士育成に向けた確かな手応えを感じています。講義後に寄せられる質問の多さや、将来の進路として鑑定士を意識してくださる学生の姿を見るたびに、教育活動の意義を改めて実感しております。

また、災害時の住家被害認定調査に関する研修や自治体との連携強化は、地域の安全・安心に直結する重要な取り組みです。近年は地震や豪雨災害が全国各地で頻発しており、災害対応における不動産鑑定士の役割は確実に広がっています。実際に現地で活動された会員の方々からは、被災者の方々の不安に寄り添いながら調査を進める難しさと同時に、専門家としての使命を強く感じたとの声が寄せられています。こうした経験は、協会としての社会的責任を再認識する機会にもなっており、今後も継続して力を入れてまいりたいと考えています。

一方で、会員数の減少や受験者数の低迷といった課題も抱えています。協会運営の持続可能性を確保しつつ、次世代の担い手を増やしていくことは喫緊の課題であり、対外的な広報活動の強化、他士業との連携、地域社会との接点づくりなど、協会として取り組むべき事項は多岐にわたります。特に、若い世代に不動産鑑定士という職業の魅力を伝えることは、将来の業界の発展に直結する重要な取り組みです。寄付講座や公開講演会、動画コンテンツの制作など、協会としての発信力を高める活動を継続することで、不動産鑑定士の社会的役割や専門性をより広く知っていただけるよう努めてまいります。

本号がみなさまのお手元に届く頃には、秋も深まり、年末に向けた業務が本格化する時期となります。みなさまにおかれましても、多忙な日々が続くかと存じますが、どうか健康にご留意いただき、引き続き協会活動へのご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。社会経済情勢が大きく揺れ動くなかで、私たち不動産鑑定士が果たすべき役割はますます重要になっています。冷静かつ客観的な視点に基づく「適正な価値」の提示を通じて、地域社会の発展に寄与できるよう、協会としても研鑽と努力を重ねてまいります。

最後になりますが、ご多忙のなか、ご寄稿いただきました執筆者のみなさまをはじめ、本誌の企画・編集にご尽力いただいた広報委員会ならびに協会事務局職員のみなさまに、心より感謝申し上げます。

時節柄、体調を崩されませぬよう、御身おいとください。

令和8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2.7%から2.1%に上昇幅縮小。10年連続の上昇となったが、令和7年地価調査に引き続き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による戸建住宅や分譲マンションの販売価格の高騰化に加え、住宅ローン金利の上昇と更なる上昇予測、中東情勢の影響による建築資材価格の上昇や建築資材不足による工期の長期化リスク等、不動産を取得する環境が悪化しつつあり、実需層の購買意欲にブレーキがかかっている。こうした中、戸建住宅、一般世帯向けのファミリータイプの分譲マンションともに売れ行きも鈍化傾向にあり、住宅の着工戸数は減少傾向にある。
 - 一方で福岡市内の富裕層向け分譲マンションについては投資向け需要にも支えられ、依然として販売は好調であり販売価格も高騰化している。
 - 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。また、中東情勢が不安定な事による不動産価格への影響も懸念されるため、諸要因が及ぼす影響について今後も注視する必要がある。
 - 都心部では人口増加等により今後も堅調な需要に支えられ土地価格の上昇や維持が期待できる反面、郊外の一般層向け市場では流動性の低下や価格調整により土地価格の下落リスクも存するため、今後の動向に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7.2%から5.5%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年地価調査に引き続き2年連続で上昇幅は縮小した。

各区の動向をみると、東区（5.0%→3.9%）、博多区（8.1%→5.2%）、中央区（7.7%→6.0%）、南区（6.4%→4.5%）、西区（8.0%→6.2%）、城南区（7.8%→6.4%）、早良区（8.5%→6.7%）となっており、全区において上昇幅が縮小したが、国勢調査の速報値で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、比較的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投資需要にも支えられ、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される

ようになってきており、市内においても二極化の傾向が窺える。

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1.4%から1.3%に上昇幅若干縮小。令和7年地価調査に引き続き2年連続で上昇幅は縮小した。各区の動向をみると、門司区(▲0.2%→▲0.2%)、若松区(0.4%→0.2%)、戸畑区(2.1%→2.3%)、小倉北区(1.8%→1.5%)、小倉南区(0.9%→0.8%)、八幡東区(1.5%→1.4%)、八幡西区(2.8%→2.6%)となった。国勢調査の速報値では北九州市の人口減少数が全国の市町村の中で最多となり、高齢化率についても政令指定都市の中で最も高い結果となったが、地価の割安感が存し福岡市等と比較し住宅を取得しやすい環境にあるため、地価は昨年並みに上昇した。

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1.7%から1.0%に上昇幅縮小。10年連続の上昇となったが、県全体同様、令

和7年地価調査に引き続き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0.1%同様、0.1%の上昇となり、3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、市況に大きな変化はなく、昨年同様の地価動向を示している地点が多い。

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8.1%から6.7%であり、地価の上昇幅は縮小したが、県内の住宅地市町村別平均変動率は県内1位となった。国勢調査の速報値では人口増加率が約4.2%（5年間）で県内トップとなっており、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も散見され、高い地価上昇率が継続する要因となっている。
- 小郡市(3.0%→1.3%)、筑紫野市(2.7%→1.0%)、遠賀郡芦屋町(1.2%→0.6%)、遠賀郡遠賀町(2.5%→1.1%)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。何れの市町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。

て福岡の注目度は高い。

② 県庁所在地の地価動向と要因

- 福岡市の平均変動率は昨年の10.2%から8.1%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年地価調査に引き続き2年連続で上昇幅は縮小した。各区の動向をみると、東区(7.9%→7.1%)、博多区(11.0%→8.5%)、中央区(8.9%→6.4%)、南区(9.2%→8.4%)、西区(11.3%→10.3%)、城南区(10.7%→8.1%)、早良区(13.1%→10.1%)となっており、全区において地価の上昇幅は縮小したが、比較的高い地価上昇率が継続している。

- オフィス用地：空室率はエリア毎に濃淡があり天神ビッグバンによる新規供給物件が多い天神地区では空室率がやや高く、令和8年5月時点の空室率は6.91%（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3.19%となっており、空室率は低く、需給が逼迫している状況で天神地区と博多駅前地区ではオフィス空室率に差異がみられる。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：百貨店年間販売額の推移は令和6年に過去最高売上高を更新した。令和6年売上と比較し、減少傾向が継続していたが、今年に入り円安の影響や商品の値上げが売り上げ増に寄与し、直近の令和8年4月の売上は前年同月比約18%増、2ヶ月連続で前年を上回るなど好調を維持しており、インバウンド需要が堅調なこともあり需要は堅調である。

- 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高水準を維持しており、ADR（客室平均単価）も上昇している。こうした影響から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、博多駅周辺を中心にホテル用地需要は依然として旺盛であるといえ、地価上昇を牽引している。また、「ザ・リッツ・カールトン福岡」の進出をきっかけにラグジュアリーホテルの進出の動きも活発化している。
- 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：人口増加等を背景に福岡市内のマンションの家賃は上昇傾向が顕著である。賃借人の入れ替わりのタイミングで賃料を大幅に上昇させる事例が多く見られるほか、現賃借人に対して賃料の増額を請求するケースも多い。また、近年は高級賃貸マンションの開発もみられ、市況は堅調に推移しているが、建

築費高騰化の影響等もあり、地価の上昇幅については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3.6%から3.2%に上昇幅縮小。10年連続の上昇となったが、令和7年地価調査に引き続き2年連続で上昇幅は縮小した。各区の動向をみると、門司区(0.5%→0.7%)、若松区(0.9%→0.6%)、戸畑区(4.5%→4.2%)、小倉北区(4.8%→3.8%)、小倉南区(1.2%→1.1%)、八幡東区(5.2%→4.3%)、八幡西区(4.9%→4.9%)となり、地価の上昇幅が若干縮小している区が多い。

- 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2万円/坪と高いが、高稼働を維持している。また、同ビルに続いて「小倉京町センタービル」や「さぎん北九州ビル」が建築中であり、老朽化したビルの建替えが着実に進んでいる事を足掛かりにIT企業の集積を狙っている。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。

- 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9年11月末入居予定であるが、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3.0%から2.4%に上昇幅縮小。10年連続の上昇となったが、令和7年地価調査に引き続き2年連続で上昇幅は縮小した。JR久留米駅前では「JR久留米駅前第二街区第一種市街地再開発事業」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高額となるほか、同マンションの売れ行きも非常に好調であ

るなど、当該事業に対する期待感が存し、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%から0.3%の上昇となり、住宅地同様、3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が、一時様子見となっていた西鉄新栄町駅前の再開発事業が令和11年着工を目途に再度動き出しており、同事業の影響が今後期待される。

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8.6%から6.4%に上昇幅縮小、10年連続の上昇となったが、令和7年地価調査に引き続き2年連続で上昇幅は縮小した。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、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11.8%から9.5%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、福岡ベイエリアや福岡IC周辺では新規供給が限定的で高稼働の状況が継続している。金利の上昇により投資家はやや慎重になりつつあるものの、福岡都市圏を含め物流施設への投資意欲は依然として底堅く、高い地価上昇率が継続している。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- 北九州市の平均変動率は昨年の6.0%から6.0%で前年同様の上昇となり、9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」の誘致を行うなど、半導体産業を集積した「シリコン・シティ」を目指し、

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 糟屋郡志免町の平均変動率は昨年の10.8%から10.2%であり、地価の上昇幅は縮小したが、県内の商業地市町村別平均変動率は県内1位となった。福岡市に近接する五斗蔵交差点付近の商業地では近年高値の取引事例が散見される。また、福岡市に近い立地性から店舗用地や事業所用地のほか、マンション用地や物流施設用地の需要も旺盛な地域であるため、高い地価上昇率となった。

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12.9%から9.2%に上昇幅縮小したが、10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高い地価上昇が継続している。
- 大牟田市の平均変動率は昨年の7.6%から6.2%に上昇幅縮小、6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が開設されたほか、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く、需要は堅調であるが、高い地価上昇率が継続した事により地価の割安感が薄れてきたエリアでは、地価の上昇幅の縮小傾向が強まっている。

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	2.1 (2.7)	405 (410)	92 (93)	126 (120)	623 (623)
福岡市	5.5 (7.2)	110 (110)	0 (0)	0 (0)	110 (110)
北九州市	1.3 (1.4)	60 (61)	18 (20)	12 (9)	90 (90)
久留米市	1.0 (1.7)	20 (20)	9 (9)	5 (5)	34 (34)
大牟田市	0.1 (0.1)	6 (6)	7 (7)	2 (3)	15 (16)

(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	4.0 (5.1)	178 (181)	30 (27)	22 (24)	230 (232)
福岡市	8.0 (10.2)	59 (59)	0 (0)	0 (0)	59 (59)
北九州市	3.2 (3.6)	42 (44)	4 (2)	1 (1)	47 (47)
久留米市	2.4 (3.0)	8 (8)	2 (2)	1 (1)	11 (11)
大牟田市	0.3 (0.4)	2 (2)	6 (6)	0 (0)	8 (8)

(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	6.4 (8.6)	48 (47)	3 (3)	0 (0)	51 (50)
福岡市	9.5 (11.8)	5 (5)	0 (0)	0 (0)	5 (5)
北九州市	6.0 (6.0)	9 (9)	0 (0)	0 (0)	9 (9)
久留米市	9.2 (12.9)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
大牟田市	6.2 (7.6)	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16	715,000円/㎡	+10.0% (+10.2%)	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人気のエリアであり、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るため、昨年並みの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番外	9,180,000円/㎡	+0.3% (+0.5%)	天神ビッグ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、賃料も上昇傾向にあるため、同地区のオフィス市況は概ね堅調に推移しているが、当該地点については1種単価の割高感もあり地価は小幅な上昇に留まっている。

区分	基準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福岡早良－21	福岡市早良区 次郎丸3丁目 554番1外	237,000円/㎡	+10.7% (+12.0%)	地下鉄七隈線次郎丸駅徒歩圏の共同住宅地域。地下鉄空港線各駅徒歩圏の分譲マンション用地価格、分譲販売価格の高騰が続く中で、空港線沿線と比較すると七隈線沿線の住宅地の価格は、割安感が見られ、需要は堅調である。一方、建築費の高騰、住宅ローン金利の上昇等により、需要にやや慎重な姿勢が見られ、上昇率は緩和傾向である。
	商業地 福岡東5－1	福岡市東区箱崎 1丁目2471番1	580,000円/㎡	+14.6% (+10.0%)	小売店舗、中高層共同住宅が立ち並ぶ旧来からの商業地域だが、地下鉄「箱崎九大前」駅、JR「箱崎」駅の両駅とも徒歩圏にあり、都心へのアクセスが良好なため、共同住宅地としての需要が依然として強い。再開発事業が進行中の九大箱崎キャンパス跡地にも近接しており、期待性を含んだ取引もなされている。利便性が高く、将来性も期待されることから高い上昇率となった。
下落率1位	住宅地 みやこ－1	京都府みやこ町犀川 本庄字八反田 220番2	9,800円/㎡	▲3.0% (▲2.9%)	地域内の少子高齢化は深刻な状態となっており、住宅の主な需要者となりうる若いファミリー層自体が減少しているため需要は低迷している。また、同地域の住宅需要は主に住換え需要によるものであり、転入者もないことも需要の低迷に影響を与えており、地価は昨年並みに下落している。
	商業地 築上5－1	築上郡築上町 大字椎田972番 16外	22,000円/㎡	▲2.2% (▲2.2%)	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。地域全体の少子高齢化・人口減少が進んでいるため、店舗を利用する「絶対的な客数」が減り続けており、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16	715,000円/㎡	+10.0% (+10.2%)	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人気のエリアであり、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るため、昨年並みの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番外	9,150,000円/㎡	+0.3% (+0.5%)	天神ビッグ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、賃料も上昇傾向にあるため、同地区のオフィス市況は概ね堅調に推移しているが、当該地点については1種単価の割高感もあり地価は小幅な上昇に留まっている。

区分	基準地番号	所 在 地	価 格	変動率	変動要因
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福岡早良－21	福岡市早良区 次郎丸3丁目 554番1外	237,000円/㎡	+10.7% (+12.0%)	地下鉄七隈線次郎丸駅徒歩圏の共同住宅地域。地下鉄空港線各駅徒歩圏の分譲マンション用地価格、分譲販売価格の高騰が続く中で、空港線沿線と比較すると七隈線沿線の住宅地の価格は、割安感が見られ、需要は堅調である。一方、建築費の高騰、住宅ローン金利の上昇等により、需要にやや慎重な姿勢が見られ、上昇率は緩和傾向である。
	商業地 福岡東5－1	福岡市東区箱崎 1丁目2471番1	580,000円/㎡	+14.6% (+10.0%)	小売店舗、中高層共同住宅が立ち並ぶ旧来からの商業地域だが、地下鉄「箱崎九大前」駅、JR「箱崎」駅の両駅とも徒歩圏にあり、都心へのアクセスが良好なため、共同住宅地としての需要が依然として強い。再開発事業が進行中の九大箱崎キャンパス跡地にも近接しており、期待性を含んだ取引もなされている。利便性が高く、将来性も期待されることから高い上昇率となった。

(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	134,000円/㎡	+5.5% (+5.8%)	戸畑区中心市街地外縁の幹線道路背後の優良住宅地。良好な生活利便性を背景として従来から市場参加者の人気は高い。周辺一帯では相応の高値の取引が見られ、地価は堅調に推移している。
	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	1,160,000円/㎡	+2.7% (+4.6%)	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」で第三段のオフィス開発(旧佐賀銀行跡地)も決定し、オフィス等の開発機運の高まりが続いている。 第一弾として開発されたB I Z I A小倉も3階の一部を除きテナントが入っており、周辺におけるオフィス需要の底堅さを示していると判断される。
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	105,000円/㎡	+6.3% (+6.2%)	小倉北区に近い八幡東区平坦部の優良住宅地。JR駅からは遠いが、幹線道路背後に存しバス便も良いため小倉都心へのアクセス等の交通利便性は良好であり、土地の利用度は高い。周辺一円における最近の取引の値動きから推測して、地価の上昇基調は継続しているものと判断した。
	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	241,000円/㎡	+9.5% (+9.5%)	JR黒崎駅に近い国道沿線の商業地。良好な立地性を背景として周辺一帯ではマンション素地の取引を中心に高値の取引が見られる。北九州市が施行するコクラ・クロサキリビテーション事業(容積率緩和等)も追い風となり、需要は堅調に推移している。こうした中、当該地点の地価の上昇は継続しているものと判断した。

※変動率の下段()は、前回調査の変動率。

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門司駅徒歩圏の平坦部の住宅地や混在地では相応の需要があり、取引価格についても一部で高値での取引も散見され、総じて地価は上昇傾向で推移しています。また、まとまった規模の画地についての引き合いが強い傾向がみられます。しかしながら、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が続いています。

【商業地】平均変動率　[R8]0.7%　[R7]0.5%

- ・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みられ繁華性が低下しています。ただ、当該エリアの一部では、古民家を飲食店や民泊施設として利用するケースも散見されます。
- ・門司港レトロ地区では、商業施設を併用したホテルの開業（R8.7月）や複合公共施設の建設、未利用建物や未利用地の再活用等が計画されており、今後の動向が注視されるところです。
- ・そのほか、国道199号沿線では事業所用地等の引き合いが見られます。

若松区

【住宅地】平均変動率　[R8]0.2%　[R7]0.4%

- ・東部は、平坦地を中心に旧来画地を分割しての建売住宅分譲が行われています。販売は概ね堅調に推移しています。一方、傾斜地の需要は弱い状態が続いています。洞海湾沿いの住宅地域は、需要が相対的に少ない状態です。西部は、街並みが整っている学研都市などの新興住宅団地が多く、需要は堅調に推移しています。

【商業地】平均変動率　[R8]0.6%　[R7]0.9%

- ・東部は、サンリブ若松が核店舗ですが、東部郊外域にスーパーセンタートライアル若松店が開店しました。旧来からの中心商業地域では、アパート等の需要がみられます。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、賑わいをみせています。学研都市周辺の幹線道路沿いは、用地需要が堅調に推移しています。

戸畑区

【住宅地】平均変動率　[R8]2.3%　[R7]2.1%

- ・住宅地の上昇傾向は継続しており、上昇幅はおおむね横ばいからわずかに上昇率拡大傾向にあります。戸畑区は平坦地で人口密度が高く、九州工業大、明治学園などが立地する文教地区で住環境も良好であることが影響しているものと思われます。しかし、急傾斜を含む丘陵地では需要が低下しており、地価は下落傾向にあり、二極化は続いています。

【商業地】平均変動率　[R8]4.2%　[R7]4.5%

- ・商業地については、上昇傾向は継続しているものの、上昇幅は若干縮小しています。JR戸畑駅周辺では分譲マンションの開発が活発で用地の高値取引が見られます。主要幹線道路沿線を中心とした商業地では日用品、ドラッグストアなどの集客力も高く、土地の需要は高い状況が続いています。しかしながら、戸畑駅前のアーケード街は繁華性も低く閉鎖店舗が目立ち、衰退傾向にあります。

小倉北区

【住宅地】平均変動率　[R8]1.5%　[R7]1.8%

- ・北九州市全般では人口減少や高齢化が続いているものの、小倉北区においてはほぼ横ばいの人口で、高齢化率も現状を維持しており、都心回帰の流入がみられており、单身世帯向け賃貸住宅も新築されています。
- ・小倉北区の住宅地では、駅から徒歩圏の地域で平坦地の人気が高く、特にモノレールの「香春口三萩野」駅、JR日豊本線の「南小倉」駅周辺などに存する住宅地の需要が厚く、画地規模の広い高容積率を備えた分譲マンション適地は高値での取引が見られます。

【商業地】平均変動率　[R8]3.8%　[R7]4.8%

- ・商業地の上昇率は昨年から引き続きやや落ち着いてきています。
- ・小倉中心部のアーケード街では、コロナ明け以降、飲食店の出店等も見られ、徐々に回復基調にあります。
- ・都心商業地で続くマンション分譲については、立地条件の優れた物件を中心に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。
- ・IT企業ビル「BIZIA小倉」がR6.6開業し、募集新規賃料20,000円/坪(敷金12か月)です。現在、竣工から2年を経て、上場会社等の大手資本を中心にテナントがほぼ埋まってきています。

小倉南区

【住宅地】平均変動率　[R8]0.8%　[R7]0.9%

- ・市街化調整区域の木下は下落、郊外に位置する朽網西、貫弥生が丘は横這いで、他の基準地は上昇基調で推移しています。上昇率の拡大が5地点、横這いが5地点、縮小が7地点で、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駅沿線及び選好性が強い学校のエリアは需要が堅調で1%を超える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]1.1%　[R7]1.2%

- ・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、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　[R8]1.4%　[R7]1.5%

- ・当区の住宅地の地価動向は、地勢や街路条件などによる2極化・個別化の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ようです。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安値の取引も多く見られ、地価の下落は依然として継続しているものと判断されます。住宅地全体としては、ほぼ前年並みの地価変動率となりました。

【商業地】平均変動率　[R8]4.3%　[R7]5.2%

- ・当区の商業地の地価動向は、商況や土地利用度等の優劣による多様化傾向が進展しています。「中央」「荒生田」「山王」などの中心市街地や幹線道路沿線等の地域では、良好な立地性を背景に比較的高値の取引が見られ、地価は概ね上昇基調で推移しているものと判断されます。旧来からの近隣型の商業地域については、商況は膠着気味ですが一定の値頃感が認められ、住宅移行地などで相応の取引も見られることなどから、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。全体としては、地価の上昇幅は前年に比しやや縮小しましたが、地価の上昇基調は継続しているとの結果となりました。

八幡西区

【住宅地】平均変動率　[R8]2.6%　[R7]2.8%

- ・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・学区等の地域差があるものの、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]4.9%　[R7]4.9%

- ・八幡西区における商業地の地価動向は、立地性の優劣による個別化が進み、JR黒崎駅周辺の商業地域では、値頃感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

最近の地価動向

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、黒崎地区の一部では指定容積率が緩和され、国道沿いには建築中の分譲マンションが複数みられます。黒崎地区では既存の店舗ビルも収益性に基づく値頃感から相応の需要がみられます。また、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] 3.9%　[R7] 5.0%

- 全ての地点において地価は上昇しましたが、上昇率は、ほとんどの地点で前年に比べ縮小しました。
- 区北部の戸建住宅地は、年率4%未満の上昇率に留まっており、JR香椎線周辺の住宅地もまた、年率3%前後の上昇の地点が多くなっています。特に、建築費の高騰、住宅ローン金利の上昇懸念等から、新築戸建分譲に失速が見られ、過熱した地価上昇には一服感がみられています。
- ただし、駅へのアクセスが優れる一部の地区では、依然としてアパート建設なども多く、これまでの地価上昇の勢いを維持しています。
- また、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。特に箱崎エリアでの販売物件は多くなっています。ただし、建築費の高騰から、販売価格は高く、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。

【商業地】平均変動率　[R8] 7.1%　[R7] 7.9%

- 箱崎地区では、九大箱崎キャンパス跡地再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となりました。九大跡地では、2028年度に第1回まちびらきが予定され、福岡と九州の食をテーマにした観光交流拠点「フードパーク」などが完成、その後順次商業施設や住宅、病院などが整備され、2036年度に完成が予想されています。
- 香椎・千早地区の地価が高水準のエリアでは、地価は上昇を継続しているものの、その勢いを弱めています。昨今は、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ことも要因のようです。
- このほか、路線商業地域でも上昇基調は続いています但し概ね5%未満の水準にとどまっており、同様に勢いを弱めたところが多くなっています。

博多区

【住宅地】平均変動率　[R8] 5.2%　[R7] 8.1%

1. 再開発・都市整備の動き

- 博多の森土地区画整理事業

令和5年4月、青木2丁目および空港5目を施行区域(約16.3ha)とする「博多の森土地区画整理組合」が設立認可を受けました。約300戸の戸建住宅や病院などを中心とした整備が進められており、施行期間は令和9年12月までの予定です。

- 公園整備(Park-PFIの活用)

Park-PFIを活用した取り組みとして、東平尾公園大谷広場が令和8年4月22日にグランドオープンしました。また、明治公園は令和8年8月7日に開園を予定しており、清流公園も令和8年秋頃の開園に向けて整備が進んでいます。

- 福岡空港国内線ターミナルビル直結の大型複合施設

令和9年夏頃、国内線ターミナルビル直結の大型複合施設が開業する予定です。5～11階には「ソラリア西鉄ホテル福岡エアポート(仮称)」が入居する計画となっています。

2. 住宅着工動向(令和7年度)

- 戸建・貸家などの着工状況

持家：89戸(前年度87戸比+2戸/+2.3%)

分譲住宅：97戸(前年度93戸比+4戸/+4.3%)

貸家：3,143戸(前年度2,870戸比+273戸/+9.5%)

- 分譲マンションの着工状況

分譲マンション：647戸(前年度925戸比-278戸/-30%)と減少傾向を見せています。

3. 新築分譲マンションの販売状況(令和8年現在)

アクタス博多グランミライ プレミアム(竹下5丁目)／59戸／販売中

グランドパレス博多板付テラス(板付5丁目)／39戸／販売中

DEUX・RESIA HAKATA RESIDENCE(比恵町)／126戸／完売

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／販売中

イノバス博多神屋(神屋町)／38戸／販売予定

エイル諸岡(諸岡3丁目)／34戸／販売中

ASSOCIA 博多吉塚 TERRACE(吉塚5丁目)／55戸／販売中

アルファステイツ博多サウス(東那珂3丁目)／63戸／販売中

サングレート博多エクセラス(半道橋1丁目)／42戸／完売

ASSOCIA 博多 翠景(半道橋1丁目)／115戸／販売予定

CLUB STYLE. 桜並木駅ルクス(春町2丁目)／50戸／販売中

オーヴィジョン博多パビヨン通り(千代1丁目)／97戸／販売予定

4. 地域課題(教育環境)

- 那珂小学校の過大規模校化

「ららぽーと福岡」の周辺エリアにおいてマンション供給が相次いだ結果、那珂小学校が過大規模校となっています。今後の児童の受け入れ体制をどのように整備していくかが重要な課題となっています。

【商業地】平均変動率　[R8] 8.5%　[R7] 11.0%

1. 不動産投資・土地取引の動向

- 高い需要と旺盛な投資意欲

ホテル、オフィス、賃貸マンション用地の需要は引き続き高い水準にあります。好立地の大型物件を中心に、国内外のファンドや事業会社による旺盛な投資意欲が見られます。

- 物件の希少性と価格のばらつき

規模や立地によっては希少性の高さから周辺相場を大きく上回る価格で取引されるケースも多く、個々の取引によって水準に大きなばらつきが生じています。

- 商業地の取引件数(博多区／2025年)

取引件数は279件となり、前年の595件から大幅に減少しました(-53.1%)。市場の供給量が減少したことが、取引価格の高騰につながっています。

2. 投資利回りと大型開発・取引

- 不動産投資利回りの動向

天神地区の標準的なビルの取引利回りは、令和4年10月から令和8年4月まで4.2%で横ばいとなっており、オフィスの供給過多による調整局面にあると考えられます。一方で、JR博多駅周辺の宿泊特化型ホテルの期待利回りは、令和5年4月の5.1%から令和8年4月には4.7%まで緩やかな低下傾向が続いています。

- H'O 博多駅前の開業

令和8年2月、野村不動産によるスタートアップ向けオフィス「H'O 博多駅前」が開業しました。九州エリア初の展開となり、敷地面積約375.84㎡、延床面積約2,090.99㎡(鉄骨造7階建、全64区画)の規模を誇ります。

- アサヒビール博多工場跡地の売買契約

令和8年2月、敷地面積約126,200㎡の工場跡地について売買契約が締結されました。買主はJR九州、日鉄興和不動産、JA三井リース九州で構成される企業グループで、令和11年12月の引渡しが予定されています(開発計画は未定)。

3. オフィス市場の動向(令和8年4月時点)

- エリア別の空室率と平均賃料

祇園・呉服町地区：空室率は3.83%(前年6.25%)へと低下しており、エリアにより動向のばらつきが見られます。

- 空室率が抑えられている要因

新築ビルへの移転に伴う既存ビルの解約が発生している一方で、分室の開設や館内増床、自社ビルからの移転など中小規模の成約が手堅く見られるため、全体の空室率の上昇は緩やかに抑えられています。

最近の地価動向

・エリア比較と博多駅地区の強み

博多区のオフィス賃料水準は「博多駅前地区」が「天神地区」に次ぐ高さとなっており、これに「博多駅東・駅南地区」「祇園・呉服町地区」が続いています。天神地区と比較して博多駅・祇園エリアは空室率が低水準で推移しており、近年は賃料水準の割安感や、新幹線・福岡空港へのアクセスの良さを評価して博多駅地区を選ぶテナントも増えています。

・募集賃料の上昇要因

地価の上昇や建築費の高騰により、募集賃料を引き上げざるを得ない状況が続いています。また、中古物件についても固定資産税などの維持コスト増加に伴い、賃料を引き上げる傾向が見られます。

・西日本シティビル(令和8年3月末竣工)

新築の西日本シティビルが竣工し、貸室の最高坪単価は3.6万円を記録しました。全体の約85%で入居が内定しており、残る募集面積は986坪となっています。

4. 商業施設・ホテルの新展開

・フードウェイ板付店の開店

令和8年2月、令和7年8月に閉店した「ザ・ビッグ福岡空港南店」の跡地に、売場面積約500坪の24時間営業スーパー「フードウェイ板付店」がオープンしました。

・BOUNCEE by RIHGA 福岡博多の開業

令和8年9月、櫛田神社前駅から徒歩1分の立地に、リーガロイヤルホテルズの若者向け新ブランド「BOUNCEE by RIHGA 福岡博多」が開業予定です。同時期には近隣の「キャナルシティ博多イーストビル」も営業再開を予定しています。

中央区

【住宅地】平均変動率 [R8] 6.0% [R7] 7.7%

・継続地点は10地点。うち9地点は地価上昇率が鈍化しました。1地点は地価上昇率が前年と同じでした。

・日銀は2024/3：マイナス金利を解除し、以後2024/7：0.25%、2025/1：0.50%、2025/12：0.75%、2026/6：1.00%と利上げしてきました。しかし、中央区のように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(おおむね600千円/㎡以上)…平均変動率+7.4%(前年は+8.5%)。

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・平尾で坪500万円、大濠で坪700万円以上と一段高となっていますが、初月販売率が下がって販売期間が長期化しつつあります。そのような背景があり、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前年より鈍化しています(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もあります。

＊中価格帯 2地点(おおむね300～600千円/㎡)…平均変動率+4.2%(前年は+6.1%)

高価格帯の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)。

＊低価格帯 2地点(300千円/㎡未満)…平均変動率+3.5%(前年は+7.1%)

中央区内の郊外エリアとなります。地価上昇により割安感が徐々に薄れてきたこと、住宅ローン金利上昇による需要減退もあり、長期在庫が増加しています。地価上昇率は鈍化しました(小笹・笹丘)。

【商業地】平均変動率 [R8] 6.4% [R7] 8.9%

・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。

・天神ビッグバンで建設中のビルも坪27～30千円でテナントが決定しており、オフィス空室率は低下傾向にあります。また、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。特にホテルや簡易宿所であれば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していくものと予想します。

＊高価格帯 5地点(4,000千円/㎡以上)…平均変動率+2.3%(前年は+3.4%)

利上げによるキャップレート上昇圧力があるものの、供給希少性の高い天神・大名エリアでは価格下落リスクは限定的とみられ、地価は「上昇継続だが伸び率は鈍化」という展開が続くと予想します。特に優良立地では投資マネーの流入が続き、当面は堅調な推移が予想します。

＊中価格帯 9地点(500～4,000千円/㎡)…平均変動率+8.1%(前年は+11.6%)

渡辺通、舞鶴、赤坂、薬院、六本松といった「天神周辺エリア」の地価は、日銀の政策金利が1%まで上昇した現在も堅調な上昇を続けています。ただし、天神・大名の超一等地が再開発や投資マネーを背景に高騰したのに対し、これら周辺エリア

は「都心近接の居住地・準高度商業地」としての実需が価格を支えています。

金利上昇や建築費高騰により投資採算が悪化している中にあっても、天神中心部との価格差や居住環境の良さから需要は底堅く、当面は「大幅上昇から安定成長への移行局面」と考えます。

＊低価格帯 1地点(500千円/㎡未満)…平均変動率+11.1%(前年は+12.5%)

那の津エリアは「投資・居住地」ではなく、物流・倉庫機能、都市型配送拠点、低層オフィス・事務所、天神至近の業務用バックヤードとしての性格を持ち、実需主導で地価上昇中です。当該エリアの地価形成は、天神のオフィス賃料上昇、EC・物流需要増加、都市内配送拠点の希少性に連動します。これまで割安感があったため大幅上昇が続いていましたが、上昇率はやや鈍化しました。

南区

【住宅地】平均変動率 [R8] 4.5% [R7] 6.4%

・全19地点のうち一昨年度は、17地点で上昇幅が拡大しましたが、昨年度は、全地点で上昇幅が縮小、今年度は、全地点の約八割の地点である15地点で上昇幅が縮小、2地点がほぼ同程度の上昇、2地点が上昇幅が微増となっています。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60～86万円/坪のエリアです。一昨年度は、概ねその前の年度と同程度の上昇率を示していましたが、昨年度は、地価の上昇幅の若干の縮小傾向が見られ、今年度も同様の傾向ですが、JR竹下駅・ららぽーと福岡に比較的近い高木地区は前年並の上昇率を示しています。

②優良住宅地又はマンション適地(福岡南(県)-1, -4, -12, -18)

・地価水準98～200万円/坪のエリアです。上昇幅の縮小傾向が続いていますが、マンション需要が堅調な塩原地区については、前年並みの上昇率を示しています。

③外環状道路以南の郊外住宅地(福岡南(県)-3, -11, -13, -15)

・地価水準33～41万円/坪のエリアです。南区の中でも最も郊外に位置する桧原地区については、上昇幅の縮小傾向が続いている一方で、老司・野多目地区については、前年並みの上昇幅となっています。

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

・地価水準50～55万円/坪のエリアです。昨年度同様に上昇幅の縮小傾向が続いています。

【商業地】平均変動率 [R8] 8.4% [R7] 9.2%

・平均変動率は前年よりもやや縮小しています。

①西鉄駅周辺の商業地(福岡南(県)5-1, 5-4, 5-5, 5-6)

・マンション適地の新規供給量は依然として少ない状況です。一方、西鉄沿線沿いのマンション(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縮小傾向を受け、上昇幅の縮小傾向が見られます。

西区

【住宅地】平均変動率 [R8] 6.2% [R7] 8.0%

・西区の北部地域は、地下鉄・JR筑肥線で都心「天神」「博多」駅と乗換無しで連絡していることから、沿線の各駅周辺の住宅地は人気が高いです。とりわけ「姪浜」駅周辺は人気が高く地価水準も高いですが、開発余地が少なく、総額で高額となるため、100㎡程以下の小規模開発が目立ちます。これらにより、郊外部へ住宅需要が波及し、郊外部(今宿、九大学研都市、周船寺周辺)でも地価の上昇が続いています。なお、九州最大の(仮称)三井アウトレットパーク福岡が来春(R9年春)にオープン予定のため、2～3の小規模の区画であるが、新規戸建分譲が多々見られます。

【商業地】平均変動率 [R8] 10.3% [R7] 11.3%

・姪浜駅前地区では駅北口の商業施設の開業により、繁華性が向上しました。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見られます。九大学研都市駅周辺地域では中学校の新設があるなど、背後人口の充実が顕在化してきていることもあり、高額の取引も見られるようになりました。また、JR九大学研都市駅から伊都キャンパスに通じる市道「学園通」の沿線では、各種店舗の新規出店やマンション建設が続いており、客足・繁華性の向上に伴う地価の上昇が見られます。

最近の地価動向

城南区

【住宅地】平均変動率　[R8] 6.4%　[R7] 7.8%

- 区全体としての住宅需要は相変わらず堅調であり、地価は比較的高い上昇率を維持しています。
- 住宅地 13 地点のうち、上昇幅が前年を上回ったのは 2 地点（東油山、南片江）であり、その他の地点は上昇幅で前年を下回っています。
- 戸建住宅地をみると、価格上昇が早期に始まった市中心部に近い地域や駅接近性に優る地域では、地価の上昇幅に鈍化がみられ、中心部から距離を有する地域では、やや遅れて地価の上昇が始まった分、戸建住宅への需要を背景に、依然として地価の高い伸びがみられる状況です。
- 分譲マンション適地としての住宅地は、全ての地点で比較的高い上昇率を維持しています。

【商業地】平均変動率　[R8] 8.1%　[R7] 10.7%

- 商業地は、4 地点とも 6.3 ～ 11.7%と比較的高い水準での上昇を続けていますが、上昇幅は全ての地点で前年を下回っています。
- 区内の商業地は、幹線道路沿いの商住混在地域が多いのですが、交通利便性・都心への接近性に優る地域は、画地規模が大きいところは分譲マンションの適地であり、画地規模がやや小さいところでも賃貸マンション等の需要があるため、依然として高い水準での地価上昇が継続しています。

早良区

【住宅地】平均変動率　[R8] 6.7%　[R7] 8.5%

- 住宅地の地価は継続 20 地点の全てで上昇していますが、昨年より上昇幅は縮小しています。
- 地下鉄空港線沿線では、戸建住宅地の取引価格は上限に達しつつあるとの見方もあり、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もあり 5%～ 9%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す。特に七隈線沿線では分譲価格に対する土地価格の割安感から 10%前後の高い上昇率を維持しています。

【商業地】平均変動率　[R8] 10.1%　[R7] 13.1%

- 商業地は全 6 地点が 10%前後の上昇率となっていますが、上昇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] 0.1%

- 住宅地の地価は、全 16 地点（1 地点は選定替え）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 2 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　[R8] 0.3%　[R7] 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 +0.3%と、地価の上昇幅は僅かではありますが縮小しました。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、旧来からの中心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　[R8] 1.0%　[R7] 1.7%

- 戸建住宅地地価は、分譲地需要が牽引することにより、全般的に上昇基調であるが、建築費の高騰、金利上昇等の影響により郊外を中心として売れ残りが目立つ様になりました。
- マンション用地は、人気があり需要が高いものの、金利上昇及び販売価格の高騰等から売れ行きに鈍化傾向が認められます。
- 旧郡部の住宅地の地価はややバラツキがあり、三潨町は微上昇、北野町は横這い、豪雨災害の影響が依然尾を引いており城島町は横這い又は下落、田主丸町は下落となりました。

【商業地】平均変動率　[R8] 2.4%　[R7] 3.0%

- 駅前商店街は、開催されるイベント（土曜夜市、水の祭典等）には大勢の人が訪れ大盛況で、若者世代を中心とした顧客が戻っているが、物価及び人件費の高騰等をサービス価格に転嫁出来ず、収益力は上がっていません。
- 文化街は、コロナ禍収束以降、徐々に客足が戻っていますが、コロナ禍前程には、改善しておらず、物価高、人手不足等の追い打ちにより閉店する店舗も多いです。
- 中心商業地では、建築費高騰、金利上昇等の影響から地価上昇率は縮小したものの、マンション用地需要との競合により地価上昇圧力は強いです。
- 旧郡部の商業地の地価はややバラツキがあり、三潨町は上昇、北野町及び城島町は横這い、豪雨災害の影響が依然尾を引いており、田主丸町は下落となりました。

直方市

【住宅地】平均変動率　[R8] 0.6%　[R7] 0.9%

- 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です。このように地価の二極化は継続している状況にありますが、建築費及び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　[R8] 2.4%　[R7] 2.6%

- JR 直方駅前を中心とした既存商業地域は空店舗が多く、特にアーケード商店街は顧客通行は引き続き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、マンションが建設され、ドラッグストアが 2 件新設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、金利の上昇や景気の先行き悪化懸念等もあり上昇率は、やや低くなりました。

飯塚市

【住宅地】平均変動率　[R8] 0.9%　[R7] 1.2%

- 新規の宅地開発は落ち着き、分譲価格も上限値に達した感があり、分譲住宅地の売れ残りが見られるようになりました。また、古い住宅団地を含め既成住宅地では一定の取引が見られますが、地価上昇は微増程度で上昇幅は鈍化しています。
- 一方、「ゆめタウン飯塚」周辺の住宅需要は根強いものの、高値取引はひと段落し地価は安定しつつあります。
- 太郎丸地区に R8 年 6 月にオープンした商業施設「アクロスプラザ飯塚」の影響により、近隣周辺の住宅需要が高まり強気の価格設定による分譲地の取引が活発です。
- なお、坪 3 万円を切る辺縁部の農家集落等では依然として地価下落が続いており、底値が見えない状況です。

【商業地】平均変動率　[R8] 1.7%　[R7] 2.2%

- 新飯塚駅前周辺は駅前としてのポテンシャルが維持されており、活発な取引により高値もみられ地価は安定しています。
- 飯塚駅周辺における商業地の需要には一服感がみられるものの、周辺の幹線沿いや住商混在地では安定した取引がみられます。
- 市中心部で高度利用が可能な駅前立地の分譲マンションは販売戸数の増加により売れ行きが鈍化しています。
- 郊外の路線商業地として、太郎丸地区に R8 年 6 月に商業施設「アクロスプラザ飯塚」が開業し、特にロピア県内 9 番目の出店とあって周辺のテナント需要が高まり、最寄「天道」駅前や県道沿いにも取引がみられました。

最近の地価動向

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小規模な宅地開発が継続的に行われています。開発地では、地域の地価相場と比較して高値の価格設定がみられますが、販売は概ね堅調です。既成の住宅地域では、古い建物が存している場合、建物取り壊し費用との関連で安値の取引がみられます。

【商業地】平均変動率 [R8] 0.0% [R7] 0.0%

- ・幹線道路沿線のエリアは、繁華性が維持されており、取引価格が安定しています。中心市街地の商業地域は、根強い需要が存在しており、地価は安定的に推移しています。旧来のアーケード街は、空店舗が多く空洞化が進行しており、価格水準は住宅地の水準に同化しつつあります。

柳川市

【住宅地】平均変動率 [R8] 0.7% [R7] 0.5%

- ・柳川市の住宅地の継続地点の内訳は、上昇地点 4 地点、横ばい地点 4 地点、下落地点 3 地点となっています。平均変動率は 0.7% となり、昨年の 0.5% から上昇幅が拡大しました。
- ・西鉄柳川駅に近接する三橋町高畑の地点では、同駅西口において令和 9 年 6 月に開業予定の「にぎわい交流施設」を背景とした将来の利便性向上・交流人口増加への期待感から、顕著な上昇となっています。
- ・それ以外の地点については、生活利便性の高いエリアを中心に地価はわずかに上昇傾向を示していますが、人口減少、高齢化の進行、地域経済の衰退等の影響により、上昇の程度は小さく、郊外の住宅地や農家住宅地等については、いまだ総じて横ばいから下落傾向で推移しています。

【商業地】平均変動率 [R8] 0.5% [R7] ▲0.2%

- ・柳川市の商業地の継続地点の内訳は、上昇地点 1 地点、横ばい地点 1 地点、下落地点 2 地点となっています。平均変動率は ▲0.2% から 0.5% へと、下落から上昇に転換しました。
- ・西鉄柳川駅前の「柳川 5－2」（観光地）については、令和 9 年 6 月に開業を控えた「にぎわい交流施設」による、さらなる観光客増加への期待等から、上昇幅が拡大しました。
- ・その他の地点のうち、市中心部の 1 地点は横ばいで推移しているものの、市郊外の 2 地点については、いまだ下落基調を脱していません。

八女市

【住宅地】平均変動率 [R8] ▲0.4% [R7] ▲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、需要が堅調ですが、上昇率はやや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村（旧黒木町、旧立花町、旧上陽町、旧星野村、旧矢部村）においては、人口減少や高齢化の進行が顕著で住宅地の需要が低迷しており、依然として下落傾向が続いています。このように、同市の住宅地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。

【商業地】平均変動率 [R8] 0.5% [R7] 0.3%

- ・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、外国人観光客が増加傾向にあり、八女白壁通りの店舗・ホテル需要が高まっています。他方、旧八女郡の合併町村（旧黒木町、旧上陽町、旧星野村）の商業地の地価は、星野地区にコンビニエンスストアがオープンした程度で店舗出店がほとんどなく、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村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 [R8] 2.4% [R7] 3.3%

- ・住宅地は、前年と同じく、全 7 地点で上昇しており、地価の上昇傾向は継続していますが、上昇幅は全地点で縮小しています。
- ・市内では、大型の分譲やミニ開発がみられ、高値取引も認められますが、売れ行きには少し陰りがみられるようです。

【商業地】平均変動率 [R8] 2.1% [R7] 3.1%

- ・商業地は、前年と同じく、全 2 地点で上昇しており、地価の上昇傾向は継続していますが、上昇幅は両地点とも縮小しています。
- ・国道や県道沿いに形成された路線商業地域については、比較的規模の大きな店舗が建ち並び、繁華性が認められますが、小規模店舗が多い旧来の商業地域については衰退傾向にあり、空家等もみられます。

大川市

【住宅地】平均変動率 [R8] 0.1% [R7] 0.4%

- ・「大川－1」は中心部に近いながらも多用途な住環境から今回は± 0%になりました。「大川－2」は郊外部の既成住宅地で、需要が伸び悩んでいるため今回 ▲0.7%になりました。「大川－3」は市東部で国道 442 号の背後地であり、値頃感も見られるため今回も± 0%で推移しています。「大川－4」は中心部に近く、小中学校、店舗等への利便性も高いため昨年同様＋ 0.9%で推移しています。市全体的にミニ開発が散見されるようになっていますが、需要は新規分譲地に吸収され、既成住宅地への広がりに欠いています。

【商業地】平均変動率 [R8] 0.1% [R7] 0.1%

- ・国道 208 号沿いの「大川 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うなど今回は昨年同様＋ 0.2%の上昇となりました。「大川 5－2」の所在する国道 208 号向島地区は特に変化が認められないため、昨年同様± 0%となっています。市内で開発が最も進行しているのは中央公園周辺で、住宅も建て込むなど周辺のドラッグストア、ディスカウントストア等に安定した集客が見られ、さらにゆめタウン近くに新規店舗も建設中です。

行橋市

【住宅地】平均変動率 [R8] 0.0% [R7] 0.1%

- ・全 9 地点のうち 2 地点で上昇、2 地点で下落、5 地点で横ばいを示し、平均で± 0.0%の横ばいとなりました。
- ・人口は微減傾向にありますが、宅地開発は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もあり、従来に比べて売れ行きは鈍化しています。これを受け、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] 1.3% [R7] 1.5%

- ・全 2 地点ともに上昇を示し、平均で 1.3%の上昇となりました。
- ・駅東口の県道行橋停車場線の拡幅事業が進行中で、沿線は未だ工事中であるものの建物の建て替えに伴う、店舗、賃貸マンション等の新築が見られます。
- ・中心市街地においては新規の賃貸マンションの建設が活発で、幹線沿線等の賃貸マンション適地を中心に地価は上昇基調にあります。
- ・夜間の飲食店街でも週末を中心に客足が多く、新規出店もみられ需要は堅調です。地価は相対的な割安感もあることから上昇基調にあります。

豊前市

【住宅地】平均変動率 [R8] ▲1.6% [R7] ▲1.6%

- ・住宅地の基準地は 5 地点あり、昨年と同じ下落率となりました。

最近の地価動向

- 以前、市中心部で見られた小規模な住宅地開発も近年ではやや数が減っています。住宅地の取引価格については、総額が500万円から600万円が中心となっています。
- 住宅地の需要については、人口減少の影響を受け、減少傾向が続いています。また、価格についても下落傾向が続いています。

- 【商業地】平均変動率　[R8]▲2.2%　[R7]▲2.1%
- 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。また、令和8年4月17日にジョイフル豊前八屋店が閉店しました。
 - 店舗の出店状況については、ドラッグコスモス千束店が令和4年5月28日に、コンテナホテル「HOTEL R9 The Yard 豊前」が令和4年10月7日にそれぞれ開業しました。また、県道中津豊前線沿いの四郎丸地区では株式会社ナカノ（大分県中津市）豊前営業所の敷地造成工事が始まっています。

中間市

- 【住宅地】平均変動率　[R8]▲0.3%　[R7]▲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・地価はほぼ横ばい推移です。一方西部は、利便性や住環境が若干劣る地域が多く、需要・地価は若干弱含み推移です。
 - 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、ほぼ横ばい推移です。

- 【商業地】平均変動率　[R8]0.0%　[R7]0.0%
- 当市の商業地域は、蓮花寺エリアを中心に形成されており、「メガセンタートライアル中間店」が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、R5年の同ウィルス5類移行後は出店意欲が回復傾向でした。しかしここ1年は出退店が殆ど見られせん。商業地全体の地価は一服感があり、ほぼ横ばい推移です。

小郡市

- 【住宅地】平均変動率　[R8]1.3%　[R7]3.0%
- 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、一般のサラリーマンでは買えない価格になっており、売行きが鈍化した結果、値下げも散見されます。
 - 住宅地の需要者は、以前は小郡市内及び筑紫野市を中心とする筑紫地域に居住する世帯が中心でしたが、最近では福岡市内居住者が小郡市までエリアを広げて住宅を探すケースも見られます。
 - 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。
 - 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　[R8]1.9%　[R7]7.1%
- 「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。
 - 令和8年7月、福童地区に「ミスターマックス小郡店」が進出しましたが、金利や建築費の上昇などから店舗出店意欲はやや弱含みと思われます。
 - 駅周辺の商業地については根強い需要が認められますが、その利用目的は店舗ではなく、アパート建設が中心となっています。

筑紫野市

- 【住宅地】平均変動率　[R8]1.0%　[R7]2.7%
- 住宅地の地価は引き続き上昇傾向が継続しているものの上昇幅は縮小傾向にあります。市内中心部で駅徒歩圏、生活利便性の高い立地にある分譲マンションの売れ行きは堅調を維持しています。同様に市内中心部の新築戸建住宅も売れ行きは堅調ですが、販売価格の高騰化もみられる状況です。また、JR二日市駅、西鉄二日市駅徒歩圏エリア、旧来からの住宅地では高値取引も散見されました。

- 【商業地】平均変動率　[R8]5.2%　[R7]9.1%
- 商業地の地価は上昇傾向ではあるものの、上昇幅は縮小しています。市内中心部や路線商業地において目立った取引は見られませんでした。人口の増加や福岡市中心部に近い立地特性を背景に商業地に対する需要は旺盛です。また、商業地内におけるマンション用地需要も高く、商業地に対する需要は底堅い状況です。

春日市

- 【住宅地】平均変動率　[R8]4.2%　[R7]4.6%
- 駅近くの利便性が高い中心エリアでは、マンションディベロッパー等による高額な素地取引も散見されます。住宅地については、主として県内外のディベロッパーがブライスリーダーとなっていますが、郊外部でも個人エンドユーザーが土地を購入出来ない程に価格が上昇しつつあります。狭小宅地の取引も散見される等、単価は高いが総額感ではペースダウンしている印象もあります。また、分譲住宅では土地への配分が過大で、建物価格が相対的に低くなっている事例も見受けられます。

- 【商業地】平均変動率　[R8]7.4%　[R7]7.4%
- 西鉄春日原駅周辺地区では建替え促進を図る動きがあり、地区計画の要件を満たす建替えの場合は指定容積率が緩和され最大600%まで建築可能となる等、将来的には画地の集約化・高度利用が進行していくものと予測されます。西鉄春日原駅周辺事業による市街地整備が進むことで、更なる繁華性の向上が期待されています。駅徒歩圏のエリアは、商業用途に限らずマンション需要も競合することから取引価格は堅調に推移しています。

大野城市

- 【住宅地】平均変動率　[R8]4.0%　[R7]6.2%
- 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、また、開発素地の仕入れ価格の上昇も依然としてみられます。また、マンション素地については、希少性とマンション価格の上昇などから、取引価格の高騰が続いています。

- 【商業地】平均変動率　[R8]8.8%　[R7]11.8%
- 地価は上昇傾向を維持していますが、地価上昇率はやや縮小傾向にあります。大規模店舗等の目立った進出は見られませんが、背後人口の増加、西鉄駅周辺の高架化やこれに伴う都市整備への期待等を背景により店舗地の需要は底堅いものがあります。郊外の路線商業地では、顕在化された取引は見られませんが、潜在的な需要は高いものと推測されます。

宗像市

- 【住宅地】平均変動率　[R8]1.2%　[R7]1.6%
- 取引件数は例年と概ね同水準で推移しています。選好性の高い東郷駅や赤間駅を最寄り駅とするエリアでは住宅地需要が強く、地価は比較的高い上昇率を示していますが、その上昇率は縮小傾向にあります。一方、利便性の劣る郊外部では需要が限定的で、地価は下落または横ばい程度で推移しています。全体としては、小幅ながら上昇基調を維持しています。

- 【商業地】平均変動率　[R8]2.3%　[R7]3.5%
- 商業地の事例は、県道沿いの既成商業地や住宅団地に近接する近隣商業地等で小規模な取引が一部みられる程度で、目立った動きはありません。一方、国道3号等の交通量の多い路線商業地域は店舗地としての選好性が高く、売り物件や賃地が出れば、比較的短期間での成約が見込まれます。企業の商況感も比較的良好であり、背後住宅地の地価上昇の影響も受け、商業地の地価も上昇傾向で推移しています。

最近の地価動向

太宰府市

【住宅地】平均変動率　[R8] 3.3%　[R7] 4.6%

- ・住み替え等需要や、隣接市に比べ地価の割安感もあり住宅需要は堅調ですが、金利上昇等も影響し、昨年と比べ全般的に上昇率の鈍化傾向が見られます。
- ・市街地部の地価の高騰もあり、郊外部や北東部エリアなど、従来需要が少なかったエリアでもミニ開発等の戸建住宅の供給が増えています。

【商業地】平均変動率　[R8] 7.1%　[R7] 8.8%

- ・幹線道路沿いのエリアにおいては、事業用地需要の堅調さが伺えます。業種や事業者によっては弱さが見られますが、地価は上昇傾向で推移しています。
- ・太宰府天満宮周辺地区は、国内外からの観光客の回復傾向が顕著となっています。それに伴って店舗需要も堅調で、用地需要は底堅いことから、地価は上昇傾向にあります。また、特徴的なのは、観光客の多さから広告効果がある為、全国ブランド店舗の新たな出店も見られ、参道近辺の店舗賃料も従来より約3割上昇しています。

古賀市

【住宅地】平均変動率　[R8] 3.4%　[R7] 4.2%

- ・古賀市においては、住宅地全体の地価は上昇基調ですが、その上昇幅は縮小傾向にあります。中心部の住宅地域では割高感により地価水準にやや落ち着きが見られます。一方、郊外部の住宅地域では前年の上昇幅が限定的であったこともあり、概ね前年並みの上昇傾向が見られます。

【商業地】平均変動率　[R8] 2.1%　[R7] 9.4%

- ・古賀市の国道等の主要幹線道路沿いの商業地は、需要の服感と価格水準の上限到達感等により、その地価上昇幅は縮小傾向が見られます。また、古賀駅周辺の旧来からの商店街については、土地需要の弱含みが続いており、周辺商業地へもその影響が及んでいます。

福津市

【住宅地】平均変動率　[R8] 4.5%　[R7] 5.6%

- ・令和8年地価調査の住宅地は、10地点すべてで上昇となりました。福岡市のベッドタウンとしての選好性や良好な住環境を背景に、住宅需要は引き続き堅調です。一方、平均変動率は4.5%で、前年の5.6%から縮小しており、建築費の高止まりや物価・金利の上昇等の影響から、上昇テンポはやや緩やかになっています。地点別では、西福岡3丁目、宮司浜2丁目、若木台6丁目、福岡南3丁目などで比較的高い上昇が続いています。

【商業地】平均変動率　[R8] 5.7%　[R7] 5.6%

- ・令和8年地価調査の商業地は、2地点とも上昇となりました。平均変動率は5.7%で、前年の5.6%とほぼ同程度の上昇が続いています。
- ・地点別では、JR福岡駅に近い日蔭野3丁目が5.9%、中央1丁目が5.5%の上昇となりました。福岡駅周辺では、人口増加や住宅地の拡大を背景として商業需要が安定しており、商業地の地価は引き続き堅調に推移しています。

うきは市

【住宅地】平均変動率　[R8]▲0.7%　[R7]▲0.3%

- ・うきは市内中心部については、需要は堅調であるものの、人口減少の影響もあり、昨年まで微増傾向の地点が一部ありましたが、今年はいずれの地点も横ばいか下落傾向となり、上昇地点がなくなりました。但し、新規にミニ開発された住宅地では一部高値で取引されている事例もみられます。
- ・郊外の農家集落地域については、人口減少の影響が大きく、引続き下落傾向で推移しています。

【商業地】平均変動率　[R8]▲0.1%　[R7] 0.4%

- ・旧吉井町中心部は、「白壁の街並」の観光資源を生かし需要は堅調で、引続き上昇傾向で推移していますが、上昇幅は縮小しています。
- ・旧浮羽町中心部は、主として日用品等を中心とした店舗からなる商業地であるため、人口減少の影響もあり、引続き下落傾向で推移しています。
- ・なお、うきは市北部を東西に横断する国道210号浮羽バイパス沿いは、ドラッグストア等の大規模店舗の新規出店が続いており、令和8年11月にはスーパーセンタートライアルうきは吉井店が開業予定です。

宮若市

【住宅地】平均変動率　[R8] 0.5%　[R7]▲0.3%

- ・住宅地の標準地は6ポイントあり、地価は2ポイントは上昇、1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況が続いています。

【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飲食・物販店等の地元住民を対象とした小売店舗を中心とした地域が形成されていますが、数年間、空店舗も散見されます。商業地の中心である本城地区等においては、沿道型商業施設が安定的に営業しており、土地価格は安定的に推移しています。しかし、一部を除き、商業地の地価は下落傾向が継続するものと思われます。

嘉麻市

【住宅地】平均変動率　[R8] 0.1%　[R7] 0.1%

- ・住宅地の需要は緩やかに回復しており、飯塚市に近い地域については地価についても上昇傾向にあります。ただし、山間部等のエリアにおいては依然として需要は低迷しており、下落傾向が続いています。

【商業地】平均変動率　[R8] 0.0%　[R7] 0.0%

- ・経営者の高齢化・人口減少や大型店の影響等により小規模物件の空き店舗（閉鎖店舗）の状態が続いているものが多く見られ、前年同様、事業用地需要は全般的に低調です。
- ・一方、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、地価の下げ止まりもしくは下げ幅の縮小となった地点が見られます。

朝倉市

【住宅地】平均変動率　[R8]▲0.4%　[R7]▲0.4%

- ・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、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平均変動率はマイナスで推移しています。

【商業地】平均変動率　[R8] 0.4%　[R7] 0.8%

- ・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していますが、上昇幅は縮小しており鈍化傾向です。他方、旧朝倉町、旧杷木町の郊外の路線商業地では依然空き店舗も多く、商業需要は総じて弱含みです。朝倉市役所が甘木に移転し、今後は周辺の開発動向に留意する必要があります。
- ・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。

最近の地価動向

みやま市

【住宅地】平均変動率　[R8]▲0.2%　[R7]0.0%

- 住宅地の価格は、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傾向にあります。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の下落は継続しており、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]1.4%　[R7]0.2%

- 周辺市等における大規模店舗の出店により顧客が減少し、これに人口減少、顧客の高齢化による需要の低下が重なり、小規模小売店舗を中心とする既成商業地の収益性は低下していましたが、近年は回復基調にあります。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、価格水準も住宅地に近付き、全体の変動率は微増傾向にあります。

糸島市

【住宅地】平均変動率　[R8]4.3%　[R7]5.7%

- エンドからの問合せは、パワーカップルが中心と推定される中、昨年よりやや問い合わせは低調です。
- 「筑前前原駅」～「波多江駅」の徒歩圏内の住宅ニーズは引続き強い傾向にあります。
- 「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ていますが、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は言い難く、「泊エリア」も同様の傾向です。但し、ハウスメーカーにより売れ行きに差異があり、単純に地域性のポテンシャルのみで判断は出来ません。

【商業地】平均変動率　[R8]6.9%　[R7]10.3%

- 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るので、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　[R8]2.1%　[R7]2.8%

- 博多南駅周辺は都市圏への通勤利便性が高く、上昇傾向を強めてきましたが、単価と総額との関連から、上昇率はやや縮小しています。
- 片縄・道善などの市街化区域は住宅開発と人口増により緩やかに上昇しています。
- 市街化調整区域や山間部は住宅需要の停滞と高齢化により、横ばいからやや下落で推移しています。

【商業地】平均変動率　[R8]4.1%　[R7]6.0%

- 令和８年３月に「ゆめモール那珂川」が開業し、那珂川市における新たな中核的商業施設となりました。したがって那珂川市市街地西部における発展の核になるものと期待されていることから、地価上昇に貢献しています。
- 博多南駅周辺は、利便性が高い割に地価は福岡市内中心部と比べると、割安感があり、上昇傾向を続けています。

宇美町

【住宅地】平均変動率　[R8]5.8%　[R7]7.3%

- 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。価格は二極化の傾向にあります。県道 68 号線（福岡太宰府線）の背後住宅地（光正寺）から宇美のエリアについては、子育て世代に人気のある地域で、一部に、強気な地価上昇が見られます。なお、今後も、物価上昇や金利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注視が必要です。

【商業地】平均変動率　[R8]5.0%　[R7]8.2%

- 県道 68 号線（福岡太宰府線）沿いの志免町に隣接する路線商業地については、借地が散見されます。これまで店舗の出店が進んだこともあり、今後は地場企業の出店等が予測されます。なお、県道 68 号線（福岡太宰府線）沿いのパチンコ店跡地が空地のままとなっており、また、背後の住宅地価格と比較して、割安感が薄まってきているため、地価上昇率は縮小傾向にあります。

篠栗町

【住宅地】平均変動率　[R8]4.9%　[R7]6.9%

- 「サニーガーデン篠栗中央（中央 4 丁目、12 区画）」など中小規模の新規分譲地が多く見られます。
- J R 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、特に駅近の分譲地の売れ行きは堅調であり、住宅地の地価は上昇が続いています。

【商業地】平均変動率　[R8]8.0%　[R7]10.2%

- 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]4.1%　[R7]3.7%

- 住宅地全 5 地点が上昇となっているなか、上昇率が拡大した地点が 3 地点となっており、平均変動率も拡大となっています。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翳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や新たにハウズビルダーの戸建分譲が進出したエリア等については、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]10.2%　[R7]10.8%

- 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]4.6%　[R7]5.2%

- 住宅地の地価は、上昇幅が徐々に縮小しているものの依然として上昇傾向で推移しています。
- 須恵町は開発可能な農地が比較的多く残っていることから、ミニ開発等宅地分譲が多く見られます。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、町内の素地取得価格は、年々上昇傾向にあり、戸建分譲地域の広がりが見られます。
- 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　[R8]7.1%　[R7]10.2%

- 商業地の地価も、上昇傾向で推移していますが、その上昇幅は縮小傾向です。
- 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、店舗等商業施設が多く集積し、町内随一の路線商業地域が形成されています。

最近の地価動向

新宮町

【住宅地】平均変動率　[R8] 4.0%　[R7] 5.9%

- R8 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、一般的に上昇率は縮小傾向にあります。JR 新宮中央駅前のマンション用地であり、昨年、+12.3%と最も大きな上昇率を示した新宮（県）-6 は建築費の高騰を受け本年は +4.3%に縮小しています。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が、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、仮換地後の分譲住宅の販売状況は堅調に推移しています。特に下府地区の土地区画整理事業地については戸建住宅に加え、分譲マンション開発や商業施設の開発も進んでいます。

【商業地】平均変動率　[R8] 5.0%　[R7] 7.1%

- R8 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が、上昇率は金利や物価高等の影響から縮小傾向にあります。ただ、新宮町の商業地は、国道 3 号線沿いや JR 新宮中央駅前エリアに集客力の高い大型商業施設が建ち並び、福岡市内を含む周辺市町を商圏にしています。そのため大型店開発の潜在的な需要は高く、国道 3 号線沿いに新たな大型店の開発が計画されるなど、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に、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　[R8] 5.4%　[R7] 6.1%

- 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、依然として地価は上昇傾向で推移しています。
- 久山町大字久原の平坦地では分譲中の土地もあり、坪当たり 15～20 万円程度の新規分譲が見られます。また、中古物件を不動産業者が買い取り、リノベーションして再販する物件も以前より多く見受けられます。
- 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、地価の上昇はやや緩やかとなっています。

【商業地】平均変動率　[R8] 9.8%　[R7] 13.2%

- 町内の商業地域は限定されることから取引は少なく、「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立地する程度にとどまります。事業用定期借地権による店舗が多く、売買による取引は少ないです。大字山田に存する大型商業施設「トリアス」では、核テナントであるコストコが変わらず集客力を有するほか、新規テナントの出店や既存店舗のリニューアルにより、施設の活性化が図られています。
- 「県道筑紫野古賀線」沿いは、流通業務施設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も流通業務施設の進出が見られます。
- 取引価格の水準については、取引件数が少ないため、正確な把握は困難ですが、坪当たり 25 万円～35 万円程度と推察されます。流通業務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] 6.6%　[R7] 8.3%

- 全ての基準地で地価の上昇傾向は継続していますが、総じて、上昇幅は縮小しています。人口は令和 4 年をピークに横這い～微減傾向ですが、住み替え需要を背景とした住宅需要は高いです。但し、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、高値で売り出されていました、昨年は粕屋（県）-6 は上昇幅を大きく拡大しましたが、本年はやや縮小しながらも、大きな上昇率となっています。
- その他にも、町内においてはミニ開発が行われており、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るが、土地の仕入れは減少傾向です。

【商業地】平均変動率　[R8] 7.1%　[R7] 8.6%

- 町内の商業地の基準地数は昨年と同様の 2 ポイントです。従来から、町内の店舗等の商業用途の取引件数は少ない状況ですが、住宅地価格の上昇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、商業地の基準地で有りますが、共同住宅需要の影響も、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　[R8] 0.6%　[R7] 1.2%

- 当町の住宅地価格は、町内の地域によって異なり、強含みの地域もあれば、概ね横這いの地域もある。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。供給も一部地域でミニ分譲が行われる程度であり非常に少ないが、周辺市町の価格上昇の波及がみられると料する。

【商業地】平均変動率　[R8] 0.0%　[R7] 0.0%

- 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ない。したがって、船頭地区に公設民営形式によるスーパー「はまゆう」を中心にアーケード街が存するが、旧来からの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る。時折、新規開店も見られるが、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る。中心的な商業地である正門町交差点に存した建物が取り壊され、長期間更地となっている。

水巻町

【住宅地】平均変動率　[R8] 4.1%　[R7] 3.5%

- 水巻町内には、住宅地のポイントは 4 つあります。いずれのポイントも地価は、前年の上昇率相当の上昇率で推移しています。今まで、住宅地としての集積度が低かった猪熊・二東等の地域においても不動産業者によるミニ開発が行われており、売行きは順調です。

【商業地】平均変動率　[R8] 4.5%　[R7] 3.5%

- 水巻町内には、商業地のポイントは 1 つで、水巻駅から比較的交通利便性が良好な水巻町役場近くの旧来からの商業地域内にあります。店舗の入れ替え等は殆どなく、新規出店はありますが、繁華性は比較的安定しています。商業地の取引は、殆どありませんが、地価は上昇傾向が継続中です。

岡垣町

【住宅地】平均変動率　[R8] 0.9%　[R7] 1.7%

- 土地取引件数はここ数年の傾向ではやや減少傾向がみられます。大規模な住宅団地造成はありませんが、小～中規模程度の住宅地の新規供給は継続しており、比較的高値の取引が見られます。一方で、旧来からの住宅地の価格は新規の分譲地に比べて相対的に価格の割安感が認められます。福岡市への通勤圏でもあり、土地需要は依然として堅調と考えられ、このところ住宅地の地価は上昇傾向を続けていますが、その上昇幅は昨年よりも縮小しています。

【商業地】平均変動率　[R8] 1.0%　[R7] 1.2%

- 町内の商業地は海老津駅近隣の旧来からの商業地と国道沿線を中心とする郊外型路線商業地があります。設定されている地価調査基準地は 3 号バイパスに近接した路線商業地に存します。比較的、交通量もあり町内の商業地としては相対的に需要が強く、このところ上昇傾向が続いており、昨年は上昇率が拡大していましたが、本年は若干縮小しています。

最近の地価動向

遠賀町

【住宅地】平均変動率 [R8] 1.1% [R7] 2.5%

- 住宅地の地価は全体的に上昇基調にあり、全 4 ポイントのうち、3 ポイントが上昇し、南部の 1 ポイントが横ばいとなっています。
- 町内の住宅地需要は底堅く推移していますが、上昇 3 ポイントについても上昇幅は前年比で縮小しています。
- 遠賀川駅南側の土地区画整理事業地内では、令和 7 年後半より、住宅地 326 区画のうち、一部の住宅地の分譲が開始されています。

【商業地】平均変動率 [R8] 0.4% [R7] 0.6%

- 商業地は遠賀町役場近くの県道浜口遠賀線沿いの基準地が小幅ながら 4 年連続の上昇を続けています。周辺の県道等の幹線道路沿いには飲食店等の新規の立地もみられます。
- 遠賀川駅前の商業地は商業中心地の移行に伴い集客力の低下がみられますが、駅南側の土地区画整理事業の進捗により、将来的には駅南側を中心とした駅周辺の発展が期待されます。

小竹町

【住宅地】平均変動率 [R8] ▲0.3% [R7] ▲0.7%

- 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、町立小学校が従来の 3 校から 1 校に統廃合されたり、町立病院が無床診療所に移行する方針が示されるなど、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ましたが、これは、住宅地の 4 地点のうち 1 地点が、今年度から下水道が供用開始となり上昇を示したためであり、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 [R8] — [R7] ▲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。
- 今年度より商業地の地点が選定替えとなったため対前年変動率は算出できませんが、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、基調としては、地価は緩やかな下落傾向が続くものと思われる。

鞍手町

【住宅地】平均変動率 [R8] 0.2% [R7] 0.1%

- 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。この場合は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が散見されます。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 [R8] 0.0% [R7] 0.0%

- 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に長く、新規出店の目途が立たないケースも目立ちます。

桂川町

【住宅地】平均変動率 [R8] ▲0.2% [R7] 0.0%

- 新規分譲地への需要は認められますが、既存住宅地は長く売れ残っている物件もあり、相対的にやや競争力を下げている状況が続いています。周辺工業地域の雇用は堅調で、飯塚市内との比較での割安感が残っていますが、需要の二極化も顕著である。市場においては、近年特に異常気象による河川の氾濫等への警戒心が強く、災害の危険性の高い河川近くのエリアを敬遠する傾向が見られます。

【商業地】平均変動率 [R8] 0.8% [R7] 1.9%

- 新規出店する事業者は少ない状況が続いています。飯塚市等との比較における競争力の低下、金利上昇、建築費高騰等の影響から、商業地域の住商混在地域への移行が認められます。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、現状においては出店のインセンティブにまでは至っておりません。

筑前町

【住宅地】平均変動率 [R8] 6.7% [R7] 8.1%

- 住宅地 6 地点、いずれも価格上昇していますが、上昇幅はやや縮小しています。
- 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 [R8] 5.6% [R7] 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 IC 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 [R8] ▲2.2% [R7] ▲2.3%

- 近年の下落幅は、概ね -2% 程度の下落基調で推移しています。
- 他市町村からの人口流入も少なく、少子高齢化の影響から住宅需要は弱含みで推移しています。
- 日田彦山線 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ました。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。

【商業地】平均変動率 [R8] ▲0.9% [R7] ▲0.9%

- 人口減少及び高齢化が進み、商圏内の購買力が低下していることから、既存の小規模店舗を中心とする商業地は衰退傾向にあります。
- 村には 50 を超える窯元が点在しており、年 2 回の民陶むら祭りには多数の観光客が訪れるが、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。

最近の地価動向

大刀洗町

【住宅地】平均変動率 〔R8〕2.0% 〔R7〕1.9%

- 住宅地の基準地は4地点あり、そのうち3地点で地価が上昇、1地点で横ばいとなっています。特に大刀洗町北部の菊池小学校周辺では、戸建住宅地の需要が堅調で上昇率が拡大しています。一方、本郷地区については前年並みの上昇率で推移しています。
- 町内南部の利便性に劣る地域の地価については、大きな変動は見られません。

【商業地】平均変動率 〔R8〕5.0% 〔R7〕3.0%

- 商業地の基準地は1地点のみですが、地価の上昇率は拡大しています。
- 町内では店舗の新規出店が見られるなど、街路条件や繁華性の高い商業地では需要がやや高まっています。

大木町

【住宅地】平均変動率 〔R8〕0.9% 〔R7〕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、上八院の地点が下落から横這いへ転換したほか、その他の3地点では上昇基調で推移しています。但し、住宅地4地点の平均変動率は前年の上昇率より縮小傾向にあります。

【商業地】平均変動率 〔R8〕0.0% 〔R7〕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 〔R8〕0.1% 〔R7〕0.0%

- 広川町には、住宅地の基準地が4地点ありますが、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、当町の中心部に位置する中広川小学校区に存する住宅地域においては、生活利便性に優り、周辺でのミニ分譲地の売行きも好調で、町全体の人口が減少する中、当校区では人口が増加している地区が存しています。これらを背景に当校区に存する2つの基準地（大字新代及び大字久泉）は地価が上昇しており、当町の令和8年の住宅地の地価変動率はプラスとなっています。

【商業地】平均変動率 〔R8〕0.0% 〔R7〕0.0%

- 広川町における商業地の需要は総じて弱含みで、国道3号沿線が当町の商業地の中心となっています。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やや低位にあります。同県道沿い及び背後に近年店舗の出退が見られますが、価格上昇圧力要因とはならず、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 〔R8〕▲1.0% 〔R7〕▲1.0%

- 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います。町内には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。なお、当町に限った事ではなく、また、相場を押し下げる程の要因に今のところ至っていないと推察しますが、800万円以下の仲介手数料が一律33万円（税込み）に改定さ

れて以降、低額物件の取引にも仲介業者が積極的に関わる様になっており、低額物件取引の表面化に従いその流通量は増加傾向にあります。

【商業地】平均変動率 〔R8〕▲1.5% 〔R7〕▲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の閉店以降は顧客の分散が目立ち、主要幹線道路沿線の商業施設を最寄りとする傾向にあります。地価はマイナス基調で推移し、減少率はやや拡大しました。
- 国道322号沿線ではバイパスの供用開始に伴う通行量の変遷から閉店、空き店舗が目立ち、国道201号沿線では未利用地が介在するものの通行車両の堅調な需要に支持され路線商業地域として熟成しつつあります。

添田町

【住宅地】平均変動率 〔R8〕▲0.9% 〔R7〕▲0.9%

- 住宅地の変動率は、緩やかな下落傾向が継続しています。
- 添田町の人口は引き続き減少しており、高齢化率も約48%に達しています。外部からの流入もほぼ見られず、既成住宅地の需要は弱く、地価は今後も下落傾向で推移するものと予測されます。

【商業地】平均変動率 〔R8〕▲0.6% 〔R7〕▲0.6%

- 商業地の変動率は、緩やかな下落傾向が継続しています。
- 周辺市の大型商業施設等への顧客流出や背後地の人口減少、店舗経営者の高齢化等により、商業地の需要は弱く、地価は今後も下落傾向で推移するものと予測されます。

糸田町

【住宅地】平均変動率 〔R8〕▲0.4% 〔R7〕▲0.7%

- 住宅地の需要の中心は、地元の地縁者です。人口の減少や少子高齢化が進行しており、土地の利用度が高い中心市街地周辺の住宅地域では相応の取引が見られるものの、市況は総じて低調であり市場参加者の需要は弱含み気味に推移しているものと判断されます。こうした中、住宅地全体としての地価下落率は、昨年に比しやや縮小しましたが、総じて地価は軟調気味に推移しています。

【商業地】平均変動率 〔R8〕0.0% 〔R7〕0.0%

- 町の中心市街地付近に見られる商業施設は地元住民向けの日用品店舗が中心であり、他地区の大型商業施設等への顧客流出により商況は膠着気味です。一方で「道の駅いとだ」や比較的規模が大きい商業施設では相応の集客ができています。なお、商業性が希薄になりつつある商業地でも立地条件がよい地点は住宅地への転用も可能であり、相応の需要が見込めるものと思料されます。地価調査地点の利便性等は比較的良好であり、地価は昨年同様横ばい基調で推移しているものと判断されます。

川崎町

【住宅地】平均変動率 〔R8〕▲0.7% 〔R7〕▲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。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。地縁性が強く外部からの流入も認められず、既存住宅地の需要は弱く、今後も地価は弱含み傾向で推移していくものと思われます。

【商業地】平均変動率 〔R8〕0.0% 〔R7〕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状況にあります。その一方で、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、一定の繁華性を維持しています。町の商業中心地は既存商業地から路線商業地に移行しており、路線商業地の地価は今後とも概ね安定的に推移していくものと思われます。

最近の地価動向

大任町

【住宅地】平均変動率 [R8] 0.0% [R7] 0.0%

- 住宅地の4地点のすべてで横ばいが続いています。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、居住環境が同じような状況にある大任町の住宅地の価格も安定的に推移しています。
- 周辺の市町村と同様に継続的な人口減少は続いています。大任町は周辺の市町村と比較して人口の減少率が小さく、行政による子育て支援など各種施策の効果が表れています。

【商業地】平均変動率 [R8] 0.0% [R7] 0.0%

- 商業地の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、土日や休日を中心に賑わいを見せており、「道の駅おおう桜街道」とともに、観光地化が進展しています。

赤村

【住宅地】平均変動率 [R8] ▲1.1% [R7] ▲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、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、住宅地の実需が弱い状況です。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1%程度で推移すると思料されます。

【商業地】平均変動率 [R8] ▲1.0% [R7] ▲1.0%

- 赤村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、地域住民の消費行動は田川市や行橋市等の大型小売店舗などに向かっています。小売店舗等を対象とする赤村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。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。

福智町

【住宅地】平均変動率 [R8] ▲0.2% [R7] ▲0.1%

- 住宅地は前年と同程度の下落傾向です。赤池地区では住宅用地の新規供給がありますが、他の地区では住宅団地開発は見られません。人口減少、高齢化率の上昇は継続しており、土地需要は全般的に減少傾向となっています。このような状況下から住宅地の地価は軟調です。

【商業地】平均変動率 [R8] 0.0% [R7] 0.0%

- 商業地については、需要は高くないものの割安感から概ね横這いで推移しています。平成29年にトライアルが開店して以来、商業施設の大きな動きはありません。高級品や買回り品は直方・飯塚地域の大型商業施設に顧客が流出し、全体的には衰退傾向にあります。

荻田町

【住宅地】平均変動率 [R8] 0.5% [R7] 0.4%

- 住宅ローン基準金利は徐々に上昇していますが、超長期ローンの利用（返済期間最長50年）等により、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おり、地価は小幅な上昇で推移しています。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等を取得後、小区画に分割して販売するケースが見られ、資材高により建売住宅の販売価格及びリ

フォーム費用は上昇傾向にあります。日産自動車（株）は、国内主力拠点の追浜工場（神奈川県）での車両生産を令和9年度末に終了し、荻田町の日産自動車車体（株）に生産を移管、統合することになっており、与原本地区画整理事業内においては、工場従事者向け等の共同住宅が増えつつあります。

【商業地】平均変動率 [R8] 0.5% [R7] 0.6%

- JR 荻田駅周辺の商業地域は、集客力が高い店舗が見られず、空店舗も見られ、商業系利用目的の需要は減退していますが、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、「ラ・ムー荻田店」隣には、ホームセンター「カインズ荻田店」が令和8年4月にオープンし、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] ▲2.1% [R7] ▲2.2%

- 旧犀川町に存する みやこー1, 3は下落が継続しており、下落率は前年並みです。
- 旧豊津町に存する みやこー2, 4も下落が継続しており、下落率は前年並みです。
- 旧勝山町に存する みやこー5, 6, 7も下落が継続していますが、みやこー5は一般国道201号バイパス事業決定により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 [R8] 0.0% [R7] ▲0.5%

- 旧勝山町の一般国道201号沿いに、基準地みやこ5ー1が設定されており、微減傾向がいったん落ち着きました。
- 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ー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り、かつ一般国道201号みやこ行橋バイパスが事業決定されたことにより、将来の期待感が当該基準地の価格に良い影響をもたらしているということです。

吉富町

【住宅地】平均変動率 [R8] ▲0.8% [R7] ▲1.0%

- 吉富町は吉富製薬工場（現・田辺ファーマファクトリー株式会社吉富工場）を中心とした企業城下町として発展してきました。現在の昼夜間人口比率は約90%で推移しており、町民の就労先は町内企業に加え、中津市や豊前市など周辺自治体にも広がっています。
- 住宅地需要については、隣接する中津市や豊前市から一定の転入はみられますが、顕著な流入増加には至っていません。こうした需給の状況も踏まえ、地価は落ち着いた動きの中で弱含みの推移となっています。

【商業地】平均変動率 [R8] ▲0.5% [R7] ▲1.0%

- 吉富町内には中規模商業施設が3店舗立地しており、日常的な買い物需要を支える一定の商業機能が確保されています。また、山国川を挟んで隣接する大分県中津市には大規模ショッピングモールが立地しており、幅広い商品選択肢が得られることから、町民の購買行動は町内外の施設を適宜使い分ける形で広がっています。
- かつて商業拠点として機能していた吉富町役場周辺の旧来型商業地域では、近年、住宅地への転用が進んでおり、地域の土地利用が緩やかに変化しています。こうした動向を踏まえると、当地の商業活動は落ち着いた推移となっています。こうした動きも受けて、地価は穏やかながらも弱含みの推移となっています。

最近の地価動向

上毛町

【住宅地】平均変動率　[R8]▲1.0%　[R7]▲0.9%

• 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。大型商業施設の出店により、宅地への影響も期待されています。

• 周辺町村の住宅地の平均変動率（苅田町を除く）▲1.5%に対し、上毛町は▲0.9%と下落率となっています。

【商業地】平均変動率　[R8]▲1.6%　[R7]▲0.8%

• 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したが、令和7年7月「トライアル」が出店し、今後の発展が期待されます。

• 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▲1.6%で下落率拡大となっています。

築上町

【住宅地】平均変動率　[R8]▲2.1%　[R7]▲2.1%

• 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▲2.1%から▲2.1%へと大きな下落が継続しています。同町では、近年の東九州自動車道の全線開通等による利便性の向上もありますが、当該道路は、通過道路としての性格を有し、利便施設の充実等はあまり見込めず、地価動向の改善には至っていません。6年間で10%を超える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　[R8]▲2.2%　[R7]▲2.2%

• 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。集客が期待される商業施設の新設は、築上町の新図書館「築きのもり」が旧築城支所を全面改修して令和7年11月、メタセの杜に隣接する弓の師近隣公園に整備している大型複合遊具施設が令和8年4月に開業しましたが、起爆剤とはなっておらず、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▲2.2%から▲2.2%へと大きな下落が継続しています。

特集

不動産鑑定士の実務

評価編

『鑑定ふくおか』編集長 渡邊 悟

はじめに

不動産鑑定士の業務は、大多数の皆様には認知されていないのが現状です（医師や弁護士のように、不動産鑑定士を扱ったドラマ等を熱望しています）。

今回の特集では「不動産鑑定士の実務」とし、不動産鑑定士が何をやっているのか紹介したいと思います。反響次第で実地調査編や資料編等も取り上げようと思います。

また、不動産鑑定士だけでなく、税理士等も相続財産の評価の一環として不動産を評価します。そこで、不動産鑑定士が行う評価（鑑定評価）と税理士等が行う評価（以下通達評価とします）を比べてみました。



	鑑定評価	通達評価
評価担当者	不動産鑑定士	税理士
評価基準	不動産鑑定評価基準	財産評価基本通達
価格の性格	時価	税法上時価とみなされる
評価の特徴	ほぼ不動産鑑定士の判断。角地の補正率一つとっても、大濠の住宅地では＋2%、天神の高度商業地では＋25%と、前提となる市場の相違等で大きく変わる	不動産の特性である形状・高低差・地盤等を全て平均化して標準的な補正率で一律に評価
数値基準	ない	ある

通達評価

基本通達に従い評価した場合



路線価

奥行価格補正率

間口狭小補正率

不整形地補正率

地積

970,000 円 /㎡ × 0.88 × 0.94 × 0.87 × 953.47㎡ ≒

6 億 6600 万円

※奥行長大補正率0.90は採用せず

※地図は説明のためのサンプルです

通達評価において、相続税路線価を基に、国税庁が公表する「土地及び土地の上に存する権利の評価についての調整率表」による数値で補正を行って評価をします。対象地の奥行距離、間口距離に対応する数値を採用します。この評価方法は機械的・均一的ですが国民が納得して税を負担できる税の三原則（公平・中立・簡素）に適っています。

なお、相続税路線価は、1月1日を評価時点として、1年間の地価変動などを考慮し、地価公示価格等を基にした価格の80%程度を目処に定めています。

また、地域毎の均衡がとれるように、不動産鑑定士は相続税路線価業務に励んでいます。

奥行価格補正率表

地区区分 奥行距離m	ビル街	高度商業	繁華街	普通商業・併用住宅	普通住宅	中小工場	大工場
4未満	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85
4以上 6未満		0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90
6 " 8 "	0.84	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93
8 " 10 "	0.88	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95
10 " 12 "	0.90	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96
12 " 14 "	0.91	0.99	1.00	1.00		0.97	0.97
14 " 16 "	0.92	1.00				0.98	0.98
16 " 20 "	0.93					0.99	0.99
20 " 24 "	0.94					1.00	1.00
24 " 28 "	0.95				0.97		
28 " 32 "	0.96		0.98		0.95		
32 " 36 "	0.97		0.96	0.97	0.93		
36 " 40 "	0.98		0.94	0.95	0.92		
40 " 44 "	0.99		0.92	0.93	0.91		
44 " 48 "	1.00		0.90	0.91	0.90		
48 " 52 "		0.99	0.88	0.89	0.89		
52 " 56 "		0.98	0.87	0.88	0.88		
56 " 60 "		0.97	0.86	0.87	0.87		
60 " 64 "		0.96	0.85	0.86	0.86	0.99	
64 " 68 "		0.95	0.84	0.85	0.85	0.98	
68 " 72 "		0.94	0.83	0.84	0.84	0.97	
72 " 76 "		0.93	0.82	0.83	0.83	0.96	
76 " 80 "		0.92	0.81	0.82			
80 " 84 "		0.90	0.80	0.81	0.82	0.93	
84 " 88 "		0.88		0.80			
88 " 92 "		0.86			0.81	0.90	
92 " 96 "	0.99	0.84					
96 " 100 "	0.97	0.82					
100 "	0.95	0.80			0.80		

不整形地補正率表

地区区分 地積 割合	高度商業、繁華街、普通商業・併用住宅、中小工場			普通住宅		
	A	B	C	A	B	C
10%以上	0.99	0.99	1.00	0.98	0.99	0.99
15% "	0.98	0.99	0.99	0.96	0.98	0.99
20% "	0.97	0.98	0.99	0.94	0.97	0.98
25% "	0.96	0.98	0.99	0.92	0.95	0.97
30% "	0.94	0.97	0.98	0.90	0.93	0.96
35% "	0.92	0.95	0.98	0.88	0.91	0.94
40% "	0.90	0.93	0.97	0.85	0.88	0.92
45% "	0.87	0.91	0.95	0.82	0.85	0.90
50% "	0.84	0.89	0.93	0.79	0.82	0.87
55% "	0.80	0.87	0.90	0.75	0.78	0.83
60% "	0.76	0.84	0.86	0.70	0.73	0.78
65% "	0.70	0.75	0.80	0.60	0.65	0.70

間口狭小補正率表

地区区分 間口距離m	ビル街	高度商業	繁華街	普通商業・併用住宅	普通住宅	中小工場	大工場
4未満	—	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80
4以上 6未満	—	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85
6 " 8 "	—	0.97		1.00	0.97	0.90	0.90
8 " 10 "	0.95	1.00			1.00	0.95	0.95
10 " 16 "	0.97					1.00	0.97
16 " 22 "	0.98						0.98
22 " 28 "	0.99						0.99
28 "	1.00						1.00

鑑定評価

鑑定評価の場合



近隣地域における標準的画地

個性率

単価

1,110,000 円 /㎡ × 0.38 ≒ 422,000 円 /㎡

単価

地積

422,000 円 /㎡ × 953.47 ㎡ ≒

4 億 200 万円

個性率 (例)

規模過大 ……▲20%

旗竿状 ……▲10%

用途の制約(工法上) ……▲10%

延床面積の制約(公法上) ……▲05%

有効率 ……▲22%

計 ……▲62%

※標準的画地は、幅員約3.7m舗装済区道に北向きで接する間口12m・奥行15m・規模180㎡の画地とした。

※標準的画地の価格は、基準価格・標準価格(公示地<港-20>)から求めた。

※公法上の規制は、東京都港区の法令等に基づく。

鑑定評価額とは、不動産鑑定士の判断・意見です。

評価にあたって、まず価格形成要因のうち一般的要因（経済情勢・金利等）を分析し、次に駅距離や街並、周辺の建物用途といった地域の特性・価格相場を把握し、地域の標準的な不動産と比較して対象不動産はどうかといった観点から評価します。個性率の数値は、通達評価における「奥行価格補正率表」のように一つの数値が導かれるのではなく、不動産鑑定士の判断です（慣例的な数値はあります）。市場特性をふまえ、実態に即した判断を行うために、多数の取引事例や膨大な資料等を検証しています。

鑑定評価額は、合理的かつ客観的な根拠に基づくものです。それゆえ鑑定評価書は信頼され、株主等利害関係者への説明資料、訴訟・調停における提出資料、市町村、県、国等が各種事業を行う際の基礎資料に採用されています。

なお、鑑定評価と通達評価は目的が違うために評価のやり方が違うだけで、両者に優劣はありません。





▲白水大池公園

住みよさ実感都市 かすが ～つながる はぐむ 支え合う～

春日市ってこんなところ

春日市は、福岡都市圏の中央部に位置しています。福岡市の南側に市境を接し、天神や博多など、福岡市中心部まで10キロメートル圏内という利便性の高い住宅都市です。

コンパクトな市域に多くの人が暮らす人口密度の高いまちですが、白水大池公園など緑豊かな公園やため池が点在し、水と緑と都市機能が調和した住みよいまちです。

また、市の小・中学校は全てコミュニティ・スクールとなっており、活発な自治会活動とあいまって、地域全体で子どもたちを育む温かい雰囲気が根付いています。

これからの 50 年を見据えたまちづくり

令和4年に市制50周年の節目を迎えた春日市は、魅力ある「春日の未来図」を実現するため、「春日新50年プラン」による都市づくりを推進しています。

総合スポーツセンターやふれあい文化センターが集まる市の中央部エリアでは、福祉施設などを移転・集約し、さらなる利便性と交流を生み出す新たな複合施設「(仮称)地域共生交流施設」の整備を進めています(令和10年度中の供用開始予定)。

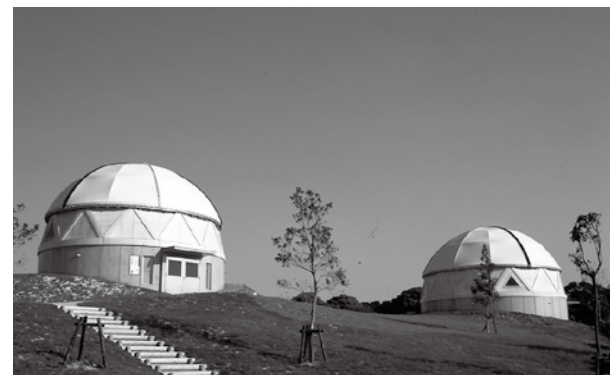
また、西鉄春日原駅では、駅の高架化以降、駅直結の商業施設が開業するなど、にぎわいが生まれています。今後は、市の都心としてより一層魅力あるエリアとするため、駅前広場や周辺道路の整備を進めていきます。

歴史のロマンに思いを馳せて

都市化が進む一方で、市内には、時代を超えて受け継がれてきた歴史遺産が多数残されています。

2千年前から「奴国」の王都として栄えた歴史を持ち、「弥生銀座」と呼ばれるほど弥生時代の遺跡が豊富です。中でも、王墓が発見された「史跡須玖岡本遺跡」は全国的にも広く知られています。

この須玖岡本遺跡の一部を奴国の丘歴史公園として整備しており、甕棺墓群を発掘時の状態で見学できる二つの覆屋(ツインドーム)などを自由に見学することができます。公園に隣接する奴国の丘歴史資料館は、弥生時代の貴重な遺物を中心に展示しており、当時の人々の暮らしや高度な青銅器鑄造の技術を体感することができます。



▲奴国の丘歴史公園(ツインドーム)



▲新幹線の見える丘(春日西多目的広場公園内)

国内最大級の新幹線車両基地「博多総合車両所」を見下ろす小高い丘で、新幹線がずらりと並ぶ景色を楽しむことができます。令和8年3月には展望施設が完成しました。歩道のカラー舗装やベンチなど、あちらこちらに新幹線がデザインされ、新幹線ファンや家族連れに大人気のスポットです。



▼春日の婿押し

前年に結婚した新郎・新婦を祝うために、成人の日の前夜に春日神社で行われる伝統行事です。平成7年に国指定重要無形民俗文化財に指定されました。

祭り終盤には「樽せり」が行われ、凍てつく御池の中で神酒樽を割り奪い合う氏子たちの勇壮な姿を見ようと、多くの観客が押し寄せます。



◀春日奴国あんどん祭り

春日市民祭り振興会の主催で、毎年10月に県営春日公園で開催されます。昔の暮らしの光であったあんどんをともして、古人とふるさとをしのぶとともに、市民のふれあいの場となる市民祭りです。

約5,000個のあんどんや噴水のライトアップにより、会場は幻想的な光に包まれます。

みんなで春をつくろう

春はスタートの季節です。春は新しいことが始まる季節です。
その「春」の「日」のまちだから、期待でワクワクするようなまちになろう。
良いまちは、誰かがつくってくれるものではなく、市民がつくっていくものです。
市民と行政が一つのチームになって、みんなで新しい春をつくる。
「春」とは、みんなに新しいこと、みんなが助かること、みんなが喜ぶこと。
暮らしが笑顔になる春を、どんどんつくっていく。
みんなで春をつくるから、ずっと住みたいまちになる。
みんなで春をつくろう。これからの春日市です。

▲春日市ブランドイメージ



歴史と文化が息づくまち 添田町

豊かな自然環境に恵まれた地勢と広大な町域

添田町は福岡県の東南部に位置し、南部は北部九州の最高峰英彦山(1,199m)や鷹巣山(979m)を境に大分県日田市、中津市と接しています。また、西部は釈迦ヶ岳(844m)、大日ヶ岳(829m)、戸谷ヶ岳(702m)などの山々を隔て、朝倉郡東峰村および嘉麻市、田川郡川崎町と接しています。

東西13km、南北16kmで総面積132.20平方kmと県内でも屈指の広大な面積を有しており、その約8割が森林です。南部の山間地帯、中部の山麓地帯、北部の平坦地から形成され、北部には行政、経済、文化、交通などの町の主要機能が集積しています。

豊かな自然環境は、良質な森林自然を育むとともに雄大な山々や清流など、県内唯一の休養型観光地としての魅力を形成し、また、山間部から流れ出る清らかな水は、周辺地域の農業や生活を支える貴重な水資源となっています。

英彦山が育んだ歴史と文化的資産

町を象徴する「英彦山」は、日本三大修験山の一つとして古くから信仰を集めてきました。英彦山には、国指定重要文化財である「英彦山神宮奉幣殿」や「英彦山神宮銅鳥居」をはじめ、神宮へと続く石段の表参道沿

いに坊舎跡などの歴史的建造物が多く残されており、現在も往時の面影を感じることができます。

新たな地域交通を支えるBRTひこぼしライン

平成29年7月の九州北部豪雨により被災したJR日田彦山線の添田駅～夜明駅・日田駅間は、令和5年8月に「BRTひこぼしライン」として生まれ変わりました。BRT(バス高速輸送システム)は、鉄道の定時性・速達性とバスの柔軟性を兼ね備えた新たな交通システムです。車両は沿線地域の魅力を表現したカラーが採用されています。地域をつなぐ新たな交通手段として観光振興や地域活性化への役割が期待されています。



今年で3周年を迎えたBRTひこぼしライン

未来へつなぐ英彦山神宮上宮の再生

英彦山神宮御本社である英彦山神宮上宮は、長年の風雨や台風の影響により老朽化が進んでいましたが、令和4年9月から約4年間にわたる保存修理工事を経て、令和7年11月に工事が完了しました。工事期間中は山頂までの資材運搬や山頂特有の厳しい気象条件への対応など、多くの困難を伴いましたが、現在は参拝が可能となり、歴史ある信仰の場が再び多くの人を迎えています。



修復工事が完了し、参拝が可能となった英彦山神宮上宮

地域材を活用した木のぬくもり溢れる学校

町内の5校の小学校を統合した「添田小学校」と添田中学校が一体となった新校舎で、令和7年4月から新たな学びが始まりました。新校舎には内装をはじめ、子どもが使用する机や椅子などに町産材・県産材をふんだんに使い、木のぬくもり溢れる空間となっています。校舎棟と体育館棟で構成される校舎は、1・2階を小学校、3階を小中共用スペース、4階を中学校として配置しています。中でも小中共用の図書室は、児童生徒が集い、学びや世代を超えた交流が生まれる場所として、休み時間には多くの子どもたちが訪れています。



自然豊かな添田公園に隣接する添田小学校・添田中学校の校舎



木の香りに包まれた、ぬくもりある教室



教室の出入り口から繋がる低学年専用校庭



木材がふんだんに使用されている廊下

特産品のご紹介



英彦山がら

文武天皇が英彦山に奉納した鈴を由来とする、日本最古の歴史を持つ土鈴です。800年以上にわたり、職人が一つ一つ丁寧に手作りするその音色は、すべて異なる響きを奏でています。



バナナようかん

その日の気温や湿度によって丁寧に練り上げられる100年続くようかんです。洋菓子のような味わいでバナナの風味が牛乳にも合うと幅広い世代から好評でお土産品にも喜ばれています。

新規入会者の紹介



一般財団法人 日本不動産研究所
九州支社

不動産鑑定士 **木村 修二**

6月に入会させて頂きました日本不動産研究所の木村修二です。

初めましての方とお久しぶりですの方といらっしゃると思います。平成8年から20年間福岡県士協会に在籍しておりましたが、平成28年以来10年ぶりの再入会です。東京・名古屋と10年間の旅を終えて戻って参りました。

自宅を太宰府市に置いたまま単身赴任で行っておりまして、帰省の度に福岡市内に遊びに来てはいましたが、やはり毎日通勤してみると街の変わり様に驚かされます。東京でも名古屋でも福岡出身ですと自己紹介

すると、勢いのある街ですよと必ず言われ、ちょっぴり誇らしいような、むずかゆいような気持ちでした。

せっかくの単身赴任生活だったので、老後に備えて料理でも覚えようと調理道具を一式揃えましたが、生来めんどくさがり屋なので、全く身につかないままガラクタとなりました。ただ家事の大変さを少し体験したのは収穫だった気がします。

東京・名古屋の街なかで博多弁を喋ると、ぎょっとされるので気をつけていましたが、今は気兼ねなく博多弁でのびのびと生活できます。やっぱり故郷の街は空気が美味しいです。

機会をみつけて、少しずつみなさんと交流させて頂ければと思います。どうぞ宜しくお願い致します。



樋口不動産鑑定事務所

不動産鑑定士 **樋口 博**

今年4月より入会させて頂きました、樋口不動産鑑定事務所の樋口です。少し変わった経歴なので自己紹介をさせていただきます。

国土交通省を今年3月末日でいわゆる定年退職し4月よりいきなり開業しました。よく営業で挨拶させていただく時に、お客様からいつ不動産鑑定士の資格を取ったのかとよく聞かれます。私は、平成8年に二次試験に合格して、その年に東京蒲田で実務補修を受けました。当時は200人近くの不動産鑑定士補の皆さん、講師の方々と夜の部も含め語らい、これが後々にいろんなご縁に繋がりました。

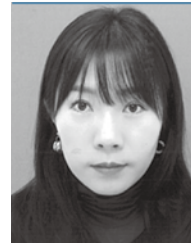
不動産鑑定協会様と関係する業務でいうと、不動産の証券化について研修講師をやらせてもらったことがあり、壇上からうつむく先生方を拝見して、自分の力のなさを実感したところでした。

まだ、開業して半年も経てませんが、正直な感想として若い時から鑑定の仕事に携わってこられた先生方は大変だっただろうと実感しています。

最初入会時は福岡の協会は、本州方面の方々から弱肉強食のサバイバルと聞いていましたが、実際は持ちつ持たれつの温かい協会であることがわかり入会して非常に良かったと感じています。

このような私ですが、まだ、右も左もよくわかりませんが、応援よろしく願いいたします。

新規入会者の紹介



一般財団法人 日本不動産研究所
九州支社

不動産鑑定士 **木村 文茄**

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木村文茄と申します。

福岡県出身で、前職では宅地建物取引士として不動産仲介や賃貸管理の会社に勤めておりました。

重要事項説明を行ううちに、それぞれの項目についてもっと詳しく知りたい気持ちが強くなり、キャリアアップのため不動産鑑定士を目指し始めたのは令和2年頃で、令和4年10月に論文式試験に合格し、令和5年2月に一般財団法人日本不動産研究所九州支社へ入所いたしました。

その後2年間の実務修習を終え、令和8年3月に不動産鑑定士登録をいたしました。

登録を終えるまでの道のりは長く、不動産鑑定士としてもスタートラインに立ったばかりで、鑑定評価の重みや責任を感じております。

依頼者へ論理的な説明を心がけ、鑑定評価を通じて社会に貢献したいと思っております。

不動産マーケット情報等にアンテナを張り、不動産鑑定士としての社会的信用を意識しながら日々精進いたします。

趣味は動物と戯れること、料理、ウォーキング、美味しいお店を探すことです。

士協会の皆様とは協会活動でお会いすることになるかと思います。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よろしくお願いいたします。



(株) 鑑定ソリュート福岡

不動産鑑定士 **秦 彰吾**

この度、福岡県不動産鑑定士協会に登録いたしました秦と申します。福岡県出身の31歳です。

大学卒業後、(株)福岡銀行に入学し、約3年半、住宅ローンの営業等に携わっておりました。その後、大和不動産鑑定(株)東京本社に転職し、約3年半、路線価システム業務に携わっておりました。

前職の(株)福岡銀行、大和不動産鑑定(株)には大変お世話になりました。この場をお借りして、改めて心より感謝申し上げます。

30歳を機に福岡へ戻り、現在は(株)鑑定ソリュート福岡に在籍しております。

不動産鑑定士を目指したきっかけは、銀行に勤務していた23歳の頃に不動産鑑定士という資格を知ったことでした。25歳から本格的に勉強を始め、27歳で論文式試験に合格し、31歳で不動産鑑定士として登録いたしました。

約5年ぶりに福岡へ戻ってきましたが、その間に福岡の不動産市場も大きく変化しており、数年でここまで変わるのかと驚いております。これから福岡の不動産市場について、より深く学びながら、鑑定士としての経験を積んでいきたいと考えております。

最後になりますが、不動産鑑定士として福岡県の発展に貢献できるよう、日々精進してまいります。今後ともご指導ご鞭撻のほど、よろしくお願いいたします。



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	
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	810-0034	福岡市中央区笹丘 2-2-23		092-522-9912	
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	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	
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	

会 員 名		勤 務 先 名		勤 務 先 住 所		勤 務 先 TEL	
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 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	807-0845	北九州市八幡西区永犬丸南町 4-8-3		093-641-8886	
梅 野	崇	（株）丸菱商会	816-0803	春日市春日原南町 1-50-1		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	

会 員 名		勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
大西 克則	飛翔鑑定（株）	810-0041	福岡市中央区大名2-4-38 チサンマンション天神Ⅲ704号		092-718-7821
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
大村 一雄	ヴリル合同会社	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
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
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
木村 修二	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
木村 文茄	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
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

会 員 名		勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
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
税田 健司	新都市中央鑑定（株）	810-0041	福岡市中央区大名2-9-29 第2プリンスビル9F		092-722-0233
齊堂 忠道	（株）大建	814-0031	福岡市早良区南庄2-9-12		092-851-3900
境 達 司	あさひ不動産鑑定（有）	802-0006	北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル4F		093-513-2340
坂下 庸平	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 ラクレイス薬院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

会 員 名		勤 務 先 名		勤 務 先 住 所		勤務先 TEL
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	819-1304	糸島市志摩桜井 4167-3		092-338-2511
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
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

会 員 名		勤 務 先 名		勤 務 先 住 所		勤務先 TEL
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）	816-0933	大野城市瑞穂町 4-2-8-201		092-286-0809
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					092-593-5082
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
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

会 員 名	勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
西川 浩二	(有) フィールズ鑑定法人	810-0023	福岡市中央区警固 2-12-5	092-718-2575
西澤 義男	西澤不動産鑑定事務所	803-0856	北九州市小倉北区弁天町 9-6	093-571-7700
納富 久雄	(株) 旭鑑定補償	810-0012	福岡市中央区白金 2-11-9 CR 福岡ビル 5F	092-534-1800
橋本 英樹	けやき不動産鑑定事務所	815-0072	福岡市南区多賀 2-4-10 野間カステリア 705	092-408-7233
秦 彰 吾	(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
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 12-1 樋口ビル 1F	092-751-2052
樋 口 博	樋口不動産鑑定事務所			092-681-1356
姫野 哲次	(株) 毎長補償鑑定	810-0002	福岡市中央区西中洲 12-13 樋口ビル 1F	092-751-2052
平 田 淳	(株) 谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神 2-8-38 協和ビル 4F	092-771-0641
平塚万里子	平和総合コンサルタント (株)	839-0862	久留米市野中町 914	0942-39-3311
廣原 浩一	(株) 鑑定ソリュート福岡	812-0013	福岡市博多区博多駅東 2-6-1 九勸筑紫通ビル 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

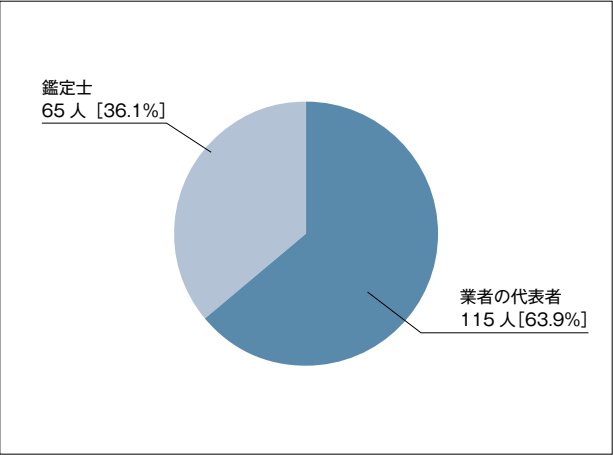
会 員 名	勤 務 先 名		勤 務 先 住 所	勤務先 TEL
二村 吉則				090-6778-9222
古川 一哉	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社	810-0001	福岡市中央区天神 1-12-7 福岡ダイヤモンドビル 9F	092-781-6073
古澤 秀夫	古澤不動産鑑定士事務所	802-0014	北九州市小倉北区砂津 2-12-18	093-551-4833
堀 和 義	(株) 総研	810-0001	福岡市中央区天神 1-13-2 興銀ビル 5F	092-732-3470
前村 晃次	(株) 福住	810-0001	福岡市中央区天神 2-4-15 プリオ天神ビル	092-712-0245
横 由 紀	(株) 福岡山ノ手鑑定舎	810-0041	福岡市中央区大名 1-9-33 ソロン赤坂ビル 2F	092-725-6703
松尾 憲親	(株) 大建	814-0031	福岡市早良区南庄 2-9-12	092-851-3900
松尾 春仁	一般財団法人 日本不動産研究所 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 2-11-9 CR 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
杓 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
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

会 員 名	勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤 務 先 TEL
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
山本 貴満	(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 九勤筑紫通ビル 3F	092-441-5522
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

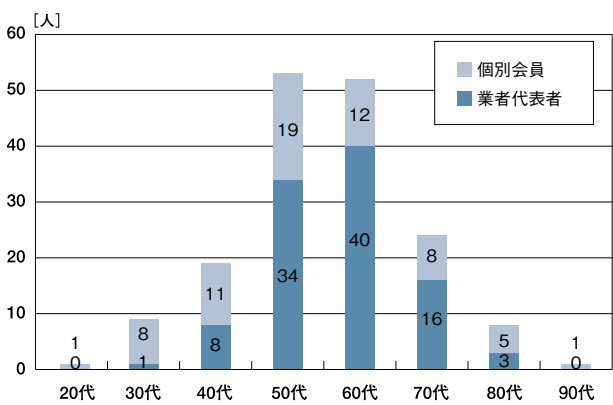
協会の現在

2026年10月1日時点

■会員の内訳



■全資格者の年齢別構成



■会員の内訳

	人 数	構成比
業者の代表者	115	63.9%
鑑定士	65	36.1%
士補	0	0.0%
計	180	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	8	9	5.4%
40 代	8	11	19	11.4%
50 代	34	19	53	31.7%
60 代	40	12	52	31.1%
70 代	16	8	24	14.4%
80 代	3	5	8	4.8%
90 代	0	1	1	0.6%
計	102	65	167	100.0%
平均		59 歳		
最年少		28 歳		
最高齢		93 歳		

編 集 後 記

■御寄稿・御協力頂いた皆様、ありがとうございます！
今回の特集は鑑定士自体に焦点を合わせてみました。如何だったでしょうか。ご意見等お聞かせ下さい。
【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。広報委員会での活動を通じて、より多くの方に不動産鑑定の役割や魅力をお伝えできればと思っています。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。
【赤坂 優】

■いつも『鑑定ふくおか』をご覧いただき、ありがとうございます。広報委員会では、特集のご提案や誌面の感想、写真などを随時募集しております。皆様からのご意見・ご投稿を心よりお待ちしております。
【井手 江美】

■先日、専門職団体連絡協議会の定期大会に参加してきました。中心的な事業である“くらし事業なんでも共同相談会”ですが、最近はテレビのニュースにも定期的に取り

上げられ、市民のみなさまに対して士業が提供できる安心について知っていただけるようになってきたようです。
【片江 宏典】

■『鑑定ふくおか』の製作にあたり関わっていただいた皆さまに心から感謝申し上げます。さて、今号の「わがまちバンザイ」で特集した添田町はドライブにおすすめの町です。町内には、道の駅歓遊舎ひこさん、しょうゆ蔵を改装したイタリアンレストラン、温泉施設を併設している源じいの森等々があり、秋には英彦山の紅葉も楽しめます。行かれてみてはいかがでしょうか。
【波多野 宏和】

■紅葉も赤く色づき始め、ようやく秋らしくなってきましたね。今年はこの涼しい時期を活用して、街歩きを楽しみ、新たな福岡の良さを発掘したいと思います。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。
【吉田 將剛】

「不動産鑑定相談所」のご案内

当協会では「不動産鑑定相談所」を開設しています。
不動産の価格や賃料等について、気になることや困っていることはありませんか？
問題解決の糸口を提供すべく地元の不動産鑑定士が無料で相談に応じます。

◎予約された福岡事務局か北九州事務局にお越しください。相談時間は30分以内です。

福岡事務局

毎月第3金曜日 / 13時～16時

毎月第2金曜日12時までのご予約分を
当月お受けいたします。

電話 / 092-283-6255 (9時～16時30分)

FAX / 092-283-6256

福岡市博多区祇園町1-40大樹生命福岡祇園ビル8階

北九州事務局

毎月第3木曜日 / 13時～16時

毎月第2木曜日12時までのご予約分を
当月お受けいたします。

電話 / 093-531-7216 (9時～16時30分)

FAX / 093-531-2344

北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル4階

【予約方法】

電話・FAXまたはホームページの「お問い合わせ」からご予約ください。

<https://www.farea.jp>

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

またこのほかに、当協会では次のとおり無料相談会を開催しています。

◎ 毎月第1金曜日 / ソラリアステージでの行政相談 (予約不要)

◎ 4月・10月 / 福岡市、北九州市 ※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



夜風を感じる大濠公園
湖畔の別腹



姫路城
詠み人しらず



偶然出会えたドクターイエロー
幸



神戸ポートタワーより
詠み人しらず

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか [No.59]
2026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 59

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