

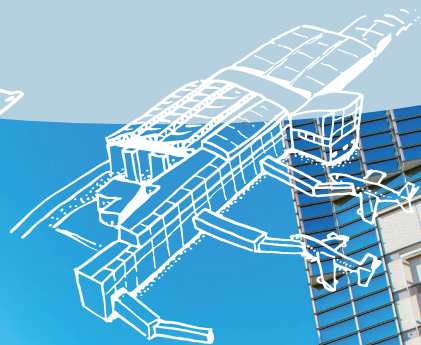
近鉄不動産が、すまいやくらしの中の素敵を発信！ すまい+スマイルになるなら！

すまい^{smile}近鉄

私たちの住まう街



千早 大橋 西新 天神



福

Fukuoka

岡

人を豊かにする街の

魅力とオススメスポットや

これからの不動産市場の動きも!!

人と街の可能性を拓く。

 近鉄不動産

変わりゆく福岡で、
お客様に寄り添う

近鉄不動産
福岡地区 担当部長 兼
福岡天神営業所 所長

多川 賢二

近鉄グループの不動産会社として、お客様に寄り添い、お客様のご要望に合わせたきめ細かいサービスをご提供し、豊富な実績と信頼で安心のお取引をお約束いたします。



人が集まり続けるまち、福岡

福岡のまちは、いま静かに、しかし確かに表情を変えています。進学や就職で若い世代が移り住むという流れは以前からありましたが、近年は働き盛りの世代や子育て世帯の流入も増えています。「元気で活気がある」「コンパクトで便利」「食がおいしい」といった福岡市への評価の高まりが、この動きを後押ししています。数字にもその勢いは表れています。2025年5月時点で人口は166万人を超え、着実な増加が続いています。そして市の推計では、2040年ごろに約170万人でピークを迎える見通しです。注目すべきは、人口がピークを越えた後も世帯数は増え続けるという点。2050年には約118万世帯に達し、単独世帯が6割を上回ると見られています。つまり、暮らしのかたちそのものが、これまで以上に多様になっていくということです。

都心の再開発が、まちの価値を押し上げる

この変化を象徴するのが、天神ビッグバンや博多コネクティッドに代表される都心の再開発です。新しいオフィスやにぎわいの拠点が次々と生まれ、働く人が集い、その周辺で「職住近接」を求める声が高まっています。2026年の福岡県全体の地価は前年比でおよそ4.8%の上昇を記録し、地下鉄沿線を中心に住まいへのニーズが高まっています。福岡の地価は過去10年以上にわたって上昇を続け、都心部を中心に住宅地・商業地ともに高い水準を保ってきました。所有する物件の資産価値が上がっていると実感されている方も多いことでしょう。一方で、物件価格の高騰に実需層の購買力が追いつかない状況や、住宅ローン金利の上昇

といった要因も重なり、市場は転換期を迎えつつあります。売る・買う・住み替えるのいずれにおいても、これまで以上に「いま」を見極めるまなざしが欠かせない時代になりました。

時代が動くほど、お客様の声に耳を澄ます

DXやAIによって、社会のしくみも働き方も、かつてないスピードで移り変わっています。それにともなって、ご家族のかたちも、住まいに求めるものも、本当に人それぞれに多様化してきました。一人暮らしの方、子育て世帯の方、二人の時間を大切にされるご夫婦、世代を超えて住み継ぐご家庭——同じ「住まい探し」でも、その背景にある想いは一つとして同じものではありません。だからこそ私たちは、お客様一人おひとりのお話にじっくりと耳を傾けることから始めたいと考えています。何にお困りで、これからどんな暮らしを望まれているのか。そこをていねいに伺ううえで、迅速で、細やかで、質の高いサービスをお届けすること。それが近鉄不動産の変わらぬ姿勢です。

変わらぬ誠実を、これからも

まちがどれほど移るっても、住まいに込められる想いの尊さは変わりません。人生の大きな節目に立ち会わせていただくからこそ、私たち一人ひとりが営業のプロとして研鑽を重ね、確かな知識と心配りでお応えしていく。お客様に「この人に相談してよかった」と心から感じていただける営業集団であり続けること。それが、変化の時代の福岡で皆様に選んでいただくための、私たちの約束です。これからも、住まいのことなら近鉄不動産に、どうぞお気軽にお声がけください。

天神の不動産市場の動き

福岡・天神エリアの不動産市場は、「天神ビッグバン」を中心とした再開発の進展により、地価やマンション価格の上昇が続いています。商業施設や高機能オフィスの整備が進み、企業進出や人口流入も活発化。交通利便性の高さに加え、投資需要も堅調で、住宅・商業ともに注目度が高まっています。今後も再開発効果による資産価値向上が期待されるエリアです。

福岡・天神エリアは、九州最大級の商業・ビジネス街として発展を続ける人気エリアです。地下鉄空港線や西鉄福岡(天神)駅を中心に、博多駅や福岡空港へも短時間でアクセスできる交通利便性が魅力。大型商業施設や飲食店が集まり、日常生活からショッピングまで快適に楽しめます。また、中央区は教育施設や保育環境も充実しており、ファミリー層からも高い支持を獲得。近年の「住みたい街ランキング」でも天神エリアは上位に選ばれ、再開発「天神ビッグバン」により、さらなる将来性にも期待が集まっています。

博多祇園山笠で盛り上がる

福岡・天神エリアでは、毎年7月開催の博多祇園山笠が街を熱気に包みます。勇壮な昇き山が駆け抜ける姿は圧巻で、多くの観光客が訪れる伝統行事です。また、クリスマスマーケットや天神夏まつりなど季節イベントも豊富で、年間を通して賑わいを楽しめる魅力的な街です。

福岡・天神の魅力



博多祇園山笠

わたしの
オススメを紹介



わたしのおすすめ

喜柳

☎ 090-9721-9061

📍 福岡県福岡市中央区天神1

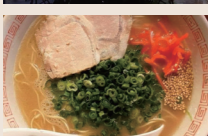
🕒 18:00~02:00

🏠 不定休

🚶 西鉄天神大牟田線「福岡(天神)」駅 徒歩約2分
福岡市地下鉄七隈線「天神南」駅 徒歩約1分



天神
Tenjin





大橋駅▲

02 西新 Nishjin



福岡市早良区の西新エリアは、利便性と住環境のバランスに優れた人気住宅地です。地下鉄空港線「西新」駅から天神まで約8分、博多駅や福岡空港へのアクセスも良好で、通勤・通学に便利な立地が魅力。駅周辺には商店街や大型スーパー、飲食店が充実し、生活利便性も高く評価されています。また、修猷館高校をはじめ教育機関が多く、文教地区と近年では、利便性と落ち着いた住環境の両立が評価され、幅広い世代に人気の高いエリアとして注目されています。ファミリー層をはじめ、学生や单身者にも暮らしやすい街として支持を集めています。



福岡県立修猷館高等学校 旧正門

福岡・西新で楽しむ

季節のお祭りや街の魅力

地域に根付いた「西新勝鷹まつり」や商店街イベントが開催され、多くの人で賑わいます。夏には屋台やステージイベントが並び、地元ならではの温かな雰囲気を楽しめます。



西新勝鷹まつり▲

西新エリアの不動産市場の動き

福岡・西新エリアの不動産市場は、交通利便性や教育環境の充実を背景に、安定した人気を維持しています。地下鉄空港線で天神・博多へアクセスしやすく、文教地区としてのブランド力も高いことから、ファミリー層を中心に住宅需要が堅調です。近年はマンション価格や地価の上昇傾向が続き、西新駅周辺では商業地価格も上昇。新築マンション供給や再開発の影響もあり、資産価値の高いエリアとして注目を集めています。

古き良き街西新

西新は、古くから唐津街道沿いの宿場町・商業地として栄えてきました。戦後には学生街として発展し、現在も活気ある商店街が地域の暮らしを支えています。昔ながらの個人商店と新しい飲食店が共存し、温かな下町情緒が感じられるのも魅力です。地下鉄空港線により天神・博多へのアクセスも良好で、利便性の高い住宅エリアとして人気を集めています。



西南学院大学博物館▲

住民も満足する 教育環境

教育環境の充実したエリアとして、子育て世帯から高い支持を集めています。周辺には公立・私立の幼稚園や保育園、小中学校がバランスよく整い、安心して子どもを育てられる環境が形成されています。また、学習塾や習い事施設も多く、受験対策から芸術・スポーツ分野まで幅広い教育ニーズに対応しています。交通アクセスが良好なため、市内各地への通学もしやすく、学生にとって利便性の高い立地です。さらに、地域全体に落ち着いた住宅街が広がり、公園や図書館など学びと暮らしを支える施設も充実していることから、教育と生活のバランスが取れた住環境として注目されています。



那珂川▲



夏の現人神社▲

大橋エリアの不動産市場の動き

天神直結の交通利便性に加え、都心の価格高騰を背景に実需層が流入しています。中古マンション価格や地価は上昇基調が続いており、ファミリー層からの人気も高まっています。一方で、建築費の高騰や金利上昇への警戒感から、2026年以降は「駅近・高品質物件」への選別色が強まる見通しです。準都心としての存在感は、さらに増しています。

03 大橋 Ohashi

大橋は、西鉄天神大牟田線の主要駅を中心に発展した、交通利便性の高い人気エリアです。福岡・天神方面へのアクセスが良好で、通勤・通学に便利ことから、学生や社会人、ファミリー層まで幅広い世代に支持されています。駅周辺には商業施設や飲食店、スーパー、医療機関など生活利便施設が集まり、日常生活を快適に過ごせる環境が整っています。また、駅から少し離れると落ち着いた住宅街が広がり、都市の利便性と穏やかな住環境を兼ね備えている点も大きな魅力です。



油山片江展望台からの眺め▲

わたしのおすすめ

- 中国菜酒茶家 張 zhang**
- ☎ 092-552-1616
 - 📍 福岡市南区大橋1-23-25 サンアートビル1F
 - 🕒 ランチ 11:00~15:00 (LO 14:30)
 - 🕒 ディナー 18:00~22:00 (LO 21:30)
 - 📅 日曜日 / 第3日曜日
 - 🚶 西鉄天神大牟田線「大橋」駅 徒歩約3分



わたしのオススメをご紹介します

地域に密着したスタッフがお手伝いします 近鉄の仲介「売却サポートメニュー」

売却をスムーズに進めるために、近鉄のサポートをぜひご活用ください。

01

近鉄不動産の直接買取

仲介手数料不要!!

近鉄不動産が買主となり、お客様の不動産を直接購入させていただきます。

安心の「近鉄グループ」ブランド

関西を中心に100年以上の歴史を持つ近鉄グループ。その一員である近鉄不動産は、不動産売買において確かな実績と信頼を築いてきました。

直接買取でスピーディな現金化

売却までに時間をかけたくない方には、「直接買取」も対応可能。市場の動きを見ながら時間をかける仲介売却とは異なり、早期の売却・現金化が可能です。

仲介手数料不要

一般的な不動産仲介とは異なり、買取の場合は仲介手数料がかかりません。余計なコストがかからない分、手取り金額の見通しが立てやすく、安心してご利用いただけます。

不動産のプロが直接査定・対応

経験豊富な営業担当が現地調査・査定を行い、お客様一人ひとりの事情に合わせたご提案をいたします。地域密着の情報網と実績をもとに適正価格をご提示します。

買取対象エリアが広く、対応力も高い

近鉄沿線を中心に全国に広がるネットワーク。マンション、土地、空き家、事業用地まで幅広く対応可能です。

アフターサポートも万全

売却して終わりではありません。近鉄不動産では、税務・相続・引っ越し・リフォームなどのご相談もワンストップで対応。ご希望があれば住み替えのサポートも可能です。

※対象:マンション・土地 ※ご依頼は地域、物件によりお取り扱いできない場合がございます。詳しくは営業所までお問い合わせください。

02

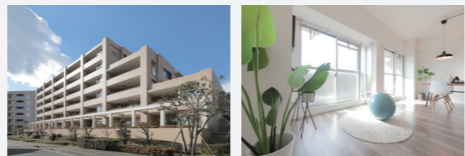
選べる近鉄の売却サポート

専任・専属専任媒介

大切な不動産の価値を高め、安心して売却できるようなサポートメニューをご用意しました。

●プロカメラマン撮影 マンション/戸建

不動産専門のプロカメラマンがお客様の物件をより魅力的に見えるように撮影いたします。



選べる6つのサービス 下記①～⑥のいずれかのサービスをお選びいただけます

- | | | |
|------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| <p>① 不用品回収サービス
マンション/戸建/土地</p> | <p>② 仮測量サービス
土地</p> | <p>③ ハウスクリーニング
マンション/戸建</p> |
| <p>④ リペアリング
マンション/戸建</p> | <p>⑤ 草刈り
土地</p> | <p>⑥ アスベスト調査
戸建</p> |

※①～⑥の中からいずれか1つをお選びいただけます。また、ご利用にあたっては諸条件があります。【適用条件】■専属専任または専任媒介契約を締結した個人のお客様であること。■当社が正規手数料を収受すること。■査定額が原則1,500万円以上であること。■当初媒介価格は査定額125%以内とし、1ヶ月後に110%とすること。■各サービスには適用条件があるためご注意ください。■詳しくは、担当の営業所へお尋ねください。



千早は、再開発によって大きく発展した、利便性と住みやすさを兼ね備えた人気エリアです。JR鹿兒島本線と西鉄貝塚線が利用でき、博多・天神方面へのアクセスが良好なことから、通勤・通学に便利な街として注目されています。駅周辺には大型マンションや商業施設、スーパー、医療機関などが集まり、生活利便性の高い環境が整っています。また、公園や歩道の整備が進み、街並みが新しく美しい点も特徴です。子育て世帯が多く、教育・医療環境も充実しているため、ファミリー層を中心に人気を集めています。

志賀島で感じる海と歴史の魅力

志賀島渡船場は、博多湾と志賀島を結ぶ海の玄関口として親しまれ、観光や地域住民の移動を支えています。勝馬海岸は、透明度の高い海と穏やかな景観が魅力で、夏には海水浴客でにぎわいます。また、志賀海神社は、海上安全や航海守護の神を祀る歴史ある神社として知られ、地域の信仰を集めています。自然と歴史文化が調和する、志賀島らしい魅力を感じられるエリアです。



志賀島の渡船場▲



海の中道海浜公園▲



志賀海神社▲

千早エリアの不動産市場の動き

千早の不動産市場は、近年の再開発や交通利便性の向上を背景に、安定した成長を続けています。JR鹿兒島本線と西鉄貝塚線が利用できるアクセスの良さに加え、駅周辺の商業施設や大型マンション開発が進み、ファミリー層を中心に需要が拡大しています。地価も上昇傾向が続いており、2026年の公示地価平均は前年比約5.75%上昇となりました。また、中古住宅市場でも東区平均を上回る価格帯で推移しており、資産価値の安定したエリアとして注目されています。今後も住環境の整備や人口流入により、住宅需要は底堅く推移すると期待されています。



SPECIAL SERVICE

SPECIAL SERVICE

天神 Tenjin

西新 Nishijin

大橋 Ohashi

千早 Chihaya

千早 Chihaya

福岡の不動産は私たちにお任せください

福岡市中央区

福岡天神営業所

☎️ 0120-935-118

〒810-0041 福岡県福岡市中央区大名2丁目7番3号
(WEDGEビル 4階)

TEL:092-739-3222 FAX:092-739-3226

●営業時間/10時00分～18時00分 ●定休日/毎週水・木曜日

福岡市南区

大橋営業所

☎️ 0800-111-2084

〒815-0033 福岡県福岡市南区大橋1丁目8番15号
(OVEST大橋 1階)

TEL:092-557-2222 FAX:092-557-2220

●営業時間/10時00分～18時00分 ●定休日/毎週水・木曜日

福岡市早良区

西新営業所

☎️ 0800-111-2411

〒814-0002 福岡県福岡市早良区西新3丁目2番4号
(ARK NISHIJIN 3階)

TEL:092-842-2500 FAX:092-842-2501

●営業時間/10時00分～18時00分 ●定休日/毎週水・木曜日

福岡市東区

千早営業所

☎️ 0800-111-0788



〒813-0044

福岡県福岡市東区千早4丁目93番2号

TEL:092-661-2333 FAX:092-661-2334

●営業時間/10時00分～18時00分 ●定休日/毎週水・木曜日

お近くの近鉄不動産でお待ちしております
お住まいのお悩み事は、私たちにおまかせください!

近鉄不動産では、地域に精通したスタッフが理想の住まい探しをサポート。

豊富な地域情報と安心のサポート体制で、ご相談からご契約まで丁寧に対応いたします。

まずはお気軽にお近くの店舗にご連絡ください。

今月の
コラムはじめての不動産売買で
気を付けるべきポイントQ 物件購入前に確認すべき
ポイントは何ですか？

A 不動産購入前には、物件の立地や周辺環境、交通の便を確認し、建物の状態や築年数もチェックが必要です。また、権利関係や用途地域の確認、必要な法的手続きも忘れずに行い、予算やローン計画をしっかり立てましょう。

Q 新築と中古、
どちらを選ぶべきですか？

A 新築は設備が新しく、保証がついているため安心感がありますが、価格が高くなることが多いです。中古物件は価格が比較的安価である場合がありますが、物件の状態や修繕費用を考慮する必要があります。予算やライフスタイルに合わせて選びましょう。

Q 売却を円滑に進めるための
ステップは何ですか？

A 不動産売却を円滑に進めるためには、事前の相場調査、信頼できる仲介業者の選定、必要書類の準備が重要です。また、売却後の税金や手数料についても理解しておくことが大切です。難しいことが多いのでまずは不動産会社に相談してみましょう。

人と街の可能性を拓く。
近鉄不動産

近鉄の仲介

国土交通大臣(11)第3123号(一社)不動産流通経営協会会員(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟

<https://chukai.kintetsu-re.co.jp>

近鉄の仲介

検索

※本誌掲載飲食店の営業時間・定休日は変更となる場合がございますので、ご来店前に店舗にご確認ください。

2025年 オリコン顧客満足度®調査
不動産仲介 売却 マンション 3年連続第1位