Number
29
2011年10月発行

鑑定ふくおか

不動産鑑定士の情報誌　KANTEI FUKUOKA

［平成23年福岡県地価調査における］

地価動向の概要

［特集］民事信託研修会開催報告

社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
URL http://www.farea.jp/

鑑定 不動産鑑定士の情報誌
ふくおか
社団法人 福岡県不動産鑑定士協会　URL http://www.farea.jp/
CONTENTS
Number 29
2011年10月発行

目 次

ごあいさつ	会 長 **吉田 稔**	1
平成23年 福岡県地価調査における **地価動向の概要**	地価調査の総括 代表幹事 **山﨑 健二**	2
	第1分科会 幹 事 **大川 弘太郎**	6
	第2分科会 幹 事 **西澤 義男**	8
	第3分科会 幹 事 **都合 哲男**	10
	第4分科会 幹 事 **石田 美紀子**	11
	第5分科会 幹 事 **山﨑 健二**	13
	第6分科会 幹 事 **池田 雄士**	15
	第7分科会 幹 事 **浅川 博範**	16
	第8分科会 幹 事 **井上 真輔**	18
【特集】 民事信託研修会開催報告	研究指導委員長 **吉崎武雄**	20
わがまちバンザイ	⑯ 飯塚市	24
	⑰ 筑後市	26
平成の地価調査	**古賀市**	28
	大牟田市	29
平成23・24年度 **委員会紹介**		30
新規入会者の紹介		38
新規開業		41
会員名簿		42
(社)福岡県不動産鑑定士協会の現在／編集後記		48
PHOTOギャラリー		巻末

［表紙の写真］飯塚市・内野の大イチョウ

長崎街道内野宿の町並みからほんの少し山手に行くと、秋空に映える大イチョウが見えてくる。「今日はいい天気だからいい写真撮れますよ」と、近所の方々が顔を出し次々に声をかけてくる。この地域でとても大切にされていることが笑顔から伝わってくる。樹齢400年ともいわれるこの大イチョウは、旅人が往来していた昔から人と人を結ぶ架け橋のような存在だったのだろう。

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。

ごあいさつ

社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
会 長 **吉田 稔**

この4月に会長に就任いたしました吉田でございます。平成23年度から2年間一生懸命その任に当たらせて戴きますので、会員の皆様のご理解とご協力宜しくお願いいたします。

この『鑑定ふくおか』は、主に23年度地価調査結果における地価動向の概況を中心にして、全体及びエリアごとの地価動向の特徴や、商業地・住宅地・工業地等の種別ごとの地価変動について詳細に解説してあり、福岡県内の地価動向の概略がよく分かる内容になっております。また会員の皆様からの投稿や身近な話題、さらには『わがまちバンザイ』コーナーでは歴史・文化・名産品などの市町村情報がたくさん盛り込まれており、会員と行政と一般の皆様とを繋ぐ情報誌でございます。私たちはさまざまな広報活動を通して、不動産鑑定士を『身近な存在』として承知して戴き、一家庭に一鑑定士・一企業に複数の鑑定士が常に身近にいる社会の到来を祈念して止みません。

さて、新執行部の最大の任務は、前執行部から引き継ぎました公益法人改革に伴う新法人への速やかな移行でございます。当協会においては、公益社団法人化へ向けて、主な外部アピールとして①ホームページの充実②講演会の開催③無料相談会の拡充④ラジオ番組への提供等を実行してまいりました。そして準備も大詰めを迎え、いよいよ10月には申請を行い、来年4月からの移行を目指しています。不動産鑑定士だけの協会でなく、500万県民のための協会となるべく努力していく所存でございます。

ところで、私どもの鑑定業界の市場規模は、リーマンショック後の経済活動の停滞やモラトリアム法案の継続、公共事業の縮小、競争入札等による報酬低下等により縮小傾向が続いております。このことに対して、組織としてはその環境整備が順次行われておりますが、それは大きな方向性や指針であり、現実には各法人及び各不動産鑑定士がその示されたビジョンや各種PR活動を糧として、個々の様々な努力により対処可能なものであると考えます。それは即ち、①鑑定評価書の品質の保持②地道な営業活動とこまめなサービスの提供③不動産鑑定士としての『誇り』を常に持ち続けることであると思います。

『誇り』とは、不動産鑑定士としての職業が『世の中のため人のために存在する』と認識することだと思います。自分のためにやる仕事はいつか限界が生じることと思いますが、世の中のため人のためにやる仕事には大きな未来が必ずあるものです。どんなに苦しい時でも、その職業に対する誇りを持ち、その職業を通じて社会へ貢献し、世の中の役に立っているとの思いがあれば、そのことは必ず乗り越えることができると信じています。そして、その背中を押してくれるのが人間力=『愛と勇気』だと思っています。

最後に、本誌の編集に尽力された広報委員会の皆様、ご多忙中にもかかわらず寄稿いただきました皆様に心より御礼申し上げ、発刊の挨拶とさせていただきます。

地価動向の概要

地価調査の総括

1. 地価動向の特徴

代表幹事 **山﨑 健二**

住宅地

①県全体の地価動向

・県平均は、昨年の△2.9%から△2.7%に下落幅が縮小したが13年連続の下落となった。

②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因

・福岡市はH19年に16年ぶりに上昇に転じH20年までプラスだったが、
H21△3.4%→H22△2.3%→H23△1.7%となった。（上昇1地点、横ばい9地点）

・北九州市は引き続き下落傾向でH21△3.7%→H22△3.2%→H23△3.0%となった。

③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因

・久留米市（△3.9%→△3.5%）：市内は供給過剰感はあるものの、戸建住宅の売れ行きが比較的好調だ った。旧郡部や郊外においては割高感により下落拡大。

・大牟田市（△4.2%→△3.8%）：景気の低迷、人口の減少、高齢化に歯止めがかからず、需要が弱い。

④特徴的な変動率を示した都市、地点について

・春日市（△1.3%→△1.1%）、大野城市（△1.3%→△0.9%）、筑紫野市（△1.0%→△0.9%）と福岡市南区に隣接する旧筑紫郡の衛星都市で地価が底堅く推移している。（春日市横ばい2地点、大野城市横ばい2地点、筑紫野市横ばい4地点）

⑤その他

・福岡県人口は、147万5千人で京都市の人口を上回った。各都市においては、福岡市、筑紫野市、春日市で増加している一方で、北九州市、大牟田市、久留米市、飯塚市での減少傾向が見られる。

・分譲地、マンション等の販売動向…マンションの売れ行きは福岡市早良区西新エリアで良好。完成在庫は大幅に減少し、不動産会社は仕込みの段階で優良なマンション素地は高値で売買されている。また、総額に割安感のある新築の戸建住宅はよく売れた。古家付の中古住宅と中古マンションもよく売れた。震災後に動きが止まったがゴールデンウイーク辺りから震災前の状況に戻りつつある。フラット35Sや住宅版エコポイント(H23/12着工分まで延長)の政策効果が見られる。

・投資資金の流入状況について…個人投資家等が賃貸マンションを購入する例が多く見られ、地場の富裕層だけでなく東京の投資家の動きが活発である。リートも事務所ビルや商業ビルを購入した。外資の動きも見られる。

商業地

①県全体の地価動向

・県平均は、H19年に15年ぶりに横ばいになったが、H20△1.7%→H21△7.4%→H22△4.9%→H23△4.1%と下落基調が続いている。

②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因

・福岡市（△6.2%→△2.9%）：消費不況からテナントの売上げが悪く、賃料負担力も低下しているため、全般的に地価下落傾向が続いているが、H23年3月の九州新幹線全線開業による経済効果から博多区では△6.0%→△2.1%と大幅に下落率が縮小しているほか、高度商業施設が集積する中央区でもH22年3月に福岡パルコがオープンし目標を25%上回る年間138億円の売上高を記録した。周辺への波及効果も見られるため中央区は△8.0%→△3.2%と大幅に下落率が縮減した。

・北九州市（△4.6%→△4.4%）：先行き不透明感から依然として下落基調にあるが、小倉記念病院の開業等で明るい材料もある。全区ともほぼ昨年並みの下落率である。

③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因

・久留米市（△7.2%→△6.3%）：マンション素地需要から西鉄特急停車駅から徒歩10分圏内は下落幅がやや縮小。

・大牟田市（△5.1%→△4.6%）：中心商店街の空き店舗の増加により空洞化、衰退化の傾向が続いている。

④その他特徴的な変動率を示した都市、地点について

・春日市　（△1.2%→△1.3%）：概ね下げ止まりに近い状況。

⑤その他

・福岡市オフィスの空室率は、15%台半ばから14%台前半に低下、平均賃料は微減傾向で推移している。

・投資資金の流入について、①金融商品と比較して収益用不動産の利回りが高いこと及び②リートの外部成長へ向けた環境が整ってきたことから、福岡市内及び近郊の商業用不動産が売買されている。外資の動きも見られるようになった。

・大規模店舗の進出・撤退等の状況及び商況…博多阪急と東急ハンズを核とするJR博多シティ（H23/3/3オープン）、福岡パルコ（福岡市中央区・H22/3/19オープン）、イオンモール大牟田（大牟田市・H23/3/18オープン）、木の葉モール（福岡市西区H23/4オープン）、イオンモール福津（福津市・H24/4予定）、イケアジャパン（新宮町・H23/4/12予定）、バーニーズNY（H23/9予定）、H&M等を核とする第2キャナル（H23/9オープン予定）、天神西通りH&M・フォーエバー21（H24春予定）

・観光客数の推移・動向…大震災の影響で中国からの豪華客船の渡航は半減、韓国からの観光客も激減。九州新幹線はGW以降乗車率が良くなっている。

工業地等

①県全体の地価動向

・県平均対前年でH22△4.3%→H23△4.2%とほぼ下落率は変わらず。

②工業地域を形成する主な都市の地価上昇、下落の要因

・北九州市(△3.6%→△3.8%):大震災によるサプライチェーン切断による工場停止に基づく生産減少、景気減速による企業収益の悪化、設備投資意欲の減退から昨年を上回る下落基調。
・福岡市(△7.0%→△5.3%):食品を中心に流通システムの集約化・大型化の動きが見られ昨年より下落率が緩和。
・大牟田市(△4.4%→△3.4%):工場地の価格水準が底値に近づいているため下落率が縮小。
・久留米市(△3.2%→△2.5%):円高等のマイナス要因により設備投資意欲の減退から引き続き下落。
・京都郡苅田町(△2.2%→△2.8%):震災による自動車工場の一時閉鎖、設備投資意欲の減退から下落が拡大。

③その他の用途について特徴的な変動率を示した都市、地点について

宅地見込地、調区内宅地については、通常の住宅地に較べて利便性等が劣ることから、下落基調に変わりはない。

※地域政策、取り組み等について

・九州新幹線がH23/3/12全線開業、JR博多シティがH23/3/3オープン。阪急百貨店、東急ハンズ、ティ・ジョイ、アミュプラザ等が入居。
・JR博多シティに並行して駅前広場ほか駅ビル周辺の再整備事業が福岡市により実施中。
・北九州市では、JR小倉駅北口に小倉記念病院をH22/12/27移転開院。また、サッカーJ2・ギラヴァンツ北九州の新ホームスタジアムを同駅北口約500mに建設すると発表(建設費約100億円、平成28年3月完成)。
・福岡市中央区六本松は九州大学教養学部が移転しURに所有権が売却された建物取り壊しも完了。H23/6に基盤整備完了後の建物配置案が示された。
・福岡市西区では、九大学研都市駅周辺で施行面積約130.4ha・総事業費約393億円の伊都土地区画整理事業が進行中(H25年度完了)
・久留米市では、花畑駅周辺区画整理事業(H22年度末完了)、JR久留米駅の整備事業、上津バイパス(H23年度久留米ICまで開通予定)、豆津バイパス(H22年度)、合川道路(H24年度予定)の整備が行われている。

※競売入札等の情報について

金融円滑化法により競売物件が少なくなっているのに加え、競売に参入する不動産業者が多いため競売物件の落札率は高い。

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	H22 変動率	H23 変動率	H23 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.9	△ 2.7	1	19	558	578
福岡市	△ 2.3	△ 1.7	1	9	83	93
北九州市	△ 3.2	△ 3.0	0	1	75	76
久留米市	△ 3.9	△ 3.5	0	0	31	31
大牟田市	△ 4.2	△ 3.8	0	0	17	17
筑紫野市	△ 1.0	△ 0.9	0	4	5	9
春日市	△ 1.3	△ 1.1	0	2	7	9

(2) 商業地

市町村名	H22 変動率	H23 変動率	H23 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.9	△ 4.1	3	4	193	200
福岡市	△ 6.2	△ 2.9	3	4	40	47
北九州市	△ 4.6	△ 4.4	0	0	53	53
久留米市	△ 7.2	△ 6.3	0	0	8	8
大牟田市	△ 5.1	△ 4.6	0	0	5	5

※地点数のうち〝横ばい〟は＋0.0%及び-0.0%を含む。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所　在　地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡早良－3	福岡市早良区百道浜4丁目	255,000	0.0 (△1.9)	高級住宅地は希少性があり根強い住宅需要により地価は横ばいに。
	商業地 福岡中央 5-15	福岡市中央区天神1丁目	3,350,000	0.0 (△4.3)	福岡パルコ開業による客足・売上げの増加により天神地区の商業施設が活性化され、大型案件の取引も見られるようになり、需要回復の動きが見られる。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 福岡中央－3	福岡市中央区六本松4丁目	210,000	0.5 (△4.6)	中央区のマンション適地の需要が増加しており九大教養学部跡地の建物配置案も公表された。
	商業地 福岡博多5－1	福岡市博多区博多駅東1丁目	1,780,000	4.7 (△4.0)	九州新幹線全線開業及びJR博多シティの開業により経済効果が見られる。
下落率1位	住宅地 筑前－4	筑前町当所	16,500	△7.8 (△8.2)	鉄道駅がなく利便性が劣る住宅地の需要が減退。
	商業地 八幡西5－3	北九州市八幡西区黒崎1丁目	239,000	△9.8 (△9.9)	コムシティが破綻して以降は商業地の需要が乏しい。

●福岡市について

区分	標準地番号	所　在　地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡早良－3	福岡市早良区百道浜4丁目	255,000	0.0 (△1.9)	高級住宅地は希少性があり根強い住宅需要により地価は横ばいに。
	商業地 福岡中央 5-15	福岡市中央区天神1丁目	3,350,000	0.0 (△4.3)	福岡パルコ開業による客足・売上げの増加により天神地区の商業施設が活性化され、大型案件の取引も見られるようになり、需要回復の動きが見られる。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 福岡中央－3	福岡市中央区六本松4丁目	210,000	0.5 (△4.6)	中央区のマンション適地の需要が増加しており九大教養学部跡地の建物配置案も公表された。
	商業地 福岡博多5－1	福岡市博多区博多駅東1丁目	1,780,000	4.7 (△4.0)	九州新幹線全線開業及びJR博多シティの開業により経済効果が見られる。

※変動率の下段(　)は、前回公示の変動率。

福岡第1分科会

幹　事　**大川 弘太郎**

■担当市区町村
北九州市小倉北区・小倉南区、行橋市、豊前市、京都郡苅田町、築上郡吉富町・上毛町・築上町

【小倉北区】

＜住宅地：△3.5%→△3.6%＞

人口はほぼ横這い。昨年、やや回復感が見られ、東日本大震災前は、小幅ながら下落率縮小傾向で推移していた中、震災の影響で需要マインドが低下。住宅地需要は、先行き不透明感等により、購入意欲が減退傾向にあるが、都心回帰の中、マンションへの住替え、他区等からの転入により、都心部及び近郊の人口は微増傾向。マンション供給は、都心部及び近郊においてH22年上半期に約500戸新規供給されたが7月以降は新規供給がストップした状況。最大下落地点：小倉北（県）－11都1丁目（△4.9%→△5.1%）小倉北（県）－12今町2丁目（△5.7%→△5.1%）街路条件等が劣る地域であり高い下落率で推移。

＜商業地：△5.3%→△5.5%＞

小倉北区都心部は、郊外のショッピングモールとの競合、3月に開業したJR博多シティ等福岡市への消費流出等により取引件数は少なく取引価格は弱含みで推移。また、震災の影響により、個人消費が自粛ムードで一時的に弱くなり、中国、韓国の外国人客も減少。北九州・京築地区のホテルは、震災後、7割のホテルが宿泊利益減少、8割のホテルが宴会売上減少（西日本新聞・北九州ホテル協議会の経営状況アンケート結果）。老舗百貨店「井筒屋」は、人件費及び販売管理費の大幅削減、小倉駅前「コレット井筒屋」の新店舗展開等により、H23.2月期連結決算において経常損益、純損益ともに黒字転換したが、売上高は減少、震災後の消費自粛の影響で4、5月の売上は全年同月比でマイナス。魚町アーケード街周辺は、近年、飲食店の出店が多く見られ夜間通行量は増加したが、出店の動きはやや鈍化。オフィス街はマンション利用へ移行し、都心部は単身向け賃貸マンションが供給過剰の状況にあり賃料は下落傾向。堺町、鍛冶町周辺の歓楽街は、魚町アーケード街周辺への出店移行、消費低迷等により、既存店舗ビルは空室率が上昇傾向にあり収益性低下。住友不動産所有の旧小倉ホテルには、19階建複合ビル（商業スペース、医療モール、交流広場、マンション）がH24年度末に竣工予定。小倉駅新幹線口（北口）においては、小倉記念病院がH22.12.27に開業したほか、以下の事業等が進行しており、今後、小倉駅新幹線口（北口）の通過人口の増加、小倉城口（南口）との回遊性の高まり等都心部の活性化が期待される。①「ラフォーレ原宿小倉」跡には（仮称）漫画ミュージアムがH24.4月に開館予定。②サッカーJリーグ2部「ギラヴァンツ北九州」の本拠地となる新スタジアムの建設計画（住友金属工業所有地を借地）。③AIMには「ヤフー・ジャパン」の コールセンターがH22.11.14に開設。来年拡張予定。④小倉記念病院隣に福祉複合ビルの建設計画。⑤H22.3月東横インのオープン等ビジネスホテルが立地。大手町地区においては、倒産したアーバンコーポレーションの未利用地を（財）建和会が取得し、複合施設（デイサービスセンター、共同住宅等）と小倉南区から移転する新おさゆき病院の建設がH24.1月竣工予定で進行中。最大下落地点：小倉北（県）5－8紺屋町（△7.2%→△7.0%）オフィス街に位置し、空室率は高水準にあり、賃料下落等により、高い下落率で推移。

【小倉南区】

＜住宅地：△3.0%→△3.1%＞

人口はほぼ横這い。沼地区においては、ビューシティ楡の木坂（全553戸）等新規供給が活発であり、周辺の既存住宅地は競争力低下。また、中規模住宅地、街路条件、利便性等が劣る地域で一層の需要減退が認められる。

＜商業地：△4.4%→△4.6%＞

建替予定（テナント未定で遅延）の「徳力アピロス」を中心とする守恒地区、「THE MALL 小倉」を中心とする曽根地区に二分されていたが、上葛原土地区画整理事業地内に「サンリブシティ小倉（店舗面積約26,000㎡）」「ニトリ」、「コジマデンキ」、「ナフコ」等の大型店舗が進出し、商業地の新拠点として発展傾向。曽根地区［小倉南（県）5－1］、守恒地区［小倉南（県）5－2］等の他の商業地域は顧客が流出し収益性が低下。

【行橋市】

＜住宅地：△2.4%→△2.3%＞

人口は微増傾向。新規の宅地分譲は、やや低価格化傾向にあるが継続的に供給されており、他の市町と比較して回復感が見られる。既存住宅地は、新規分譲との競合等により、競争力の低下が認められ、地価は下落基調で推移。駅西側を中心に低層アパートが増え、賃貸住宅はやや供給過剰。マンション供給はストップした状況。東九州自動車道、都市計画道路の整備事業が進行中。

＜商業地：△4.4%→△4.5%＞

行橋駅東口の既存商店街は、空店舗が増え衰退傾向。西口は、土地区画整理事業（施行面積約43.5ha）の施行により面的整備され、ロードサイド型店舗等が集積。泉地区のショッピングモール「コスタ行橋」には「ハローデイ」、「ダイソー」等が出店し、商業地の郊外化・分散化が進行。

【豊前市】

＜住宅地：△2.6%→△2.6%＞

人口は微減傾向。「赤熊南土地区画整理事業（約14.3ha）」は保留地が分譲中、割高感があり売行きは鈍化。

＜商業地：△3.8%→△4.3%＞

中心商業地は衰退傾向にあり、「マルショク豊前店」周辺は、県道の拡幅事業、背後地域の拡大等プラス材料が見られるものの需要は鈍く、地価は下落基調で推移。国道10号沿線（豊前（県）5－1）も依然として未利用地が見られ需要減退傾向。

＜工業地：△1.1%→△2.3%＞

ダイハツ九州（中津市）は、6月で概ね回復したが、震災の影響による一時的な減産の影響で設備投資は鈍化。小石原地区の「豊前東部工業団地（分譲面積約17.7ha）」は、輸送用機械器具製造業、プラスチック製品製造業、医療器具メーカー、貨物運送業、ダイハツ関連企業等が進出。

【苅田町】

＜住宅地：△2.7%→△2.9%＞

人口は微増傾向。当町は、自動車産業を基幹産業とし、日産自動車㈱、トヨタ自動車九州㈱等が集積。住宅地は、昨年以降、やや下げ止まり感が見られたものの、東日本大震災の影響による自動車産業の減産で一時的に地域経済が停滞し、需要マインドが低下。町内各所においては、トヨタ自動車九州（株）の進出により賃貸住宅の建設が相次ぎ、空室が多く見られたが、H22年に入り、震災前までは自動車産業の回復に伴って賃貸需要は増加した。

＜商業地：△4.5%→△4.9%＞

北九州市都市計画道路8号線（臨空産業団地南西側）の全面供用開始以降、店舗進出は当該道路沿線に移行しており、苅田（県）5－1が存する国道10号沿線は、車輌通行量が減少し、空地、閉鎖店舗等が見られ需要減退傾向。苅田（県）5－2は、JR苅田駅近くの中心商業地に位置し、マンション用地の需要が市場を下支えしていたが、マンション供給はストップ。

＜工業地：△2.2%→△2.8%＞

震災の影響によるサプライチェーン（部品調達・供給網）の制約等自動車産業の減産、円高に伴う収益縮小、生産拠点の海外シフト等により不動産市場は停滞状況。但し、電力問題で西へ、九州への動きが潜在的に出てきているものの、九州も節電傾向であり、震災後の取引が顕在化していない状況。トヨタ・・・4月生産台数前年同月比7割減、5月5割程度、6、7月で概ね回復。日産・・・5月震災前計画の7～8割。昨年、国内向け「マーチ」の生産をタイ工場へ移管。H25年を目途にスポーツタイプ「ローグ」を北米工場へ移管。苅田工場は小型車「ノート」の次期モデルを生産。8月の分社化で賃料水準の抑制等コスト削減。新規用地需要は、工業団地への進出は見られるものの、既存用地への需要は鈍く取引価格は弱含み傾向。また、用地取得から貸倉庫等への需要転換の動きが見られる。

【吉富町】

＜住宅地：△3.1%→△2.3%＞

人口は微減傾向にあったが、この1年は微増に転じた。町内ではミニ開発も見られるほか、街路整備等吉富駅前周辺地区都市再生整備計画が進められており、下げ止まり・底打ち感が見られる。

＜商業地：△4.9%→△3.4%＞

役場周辺に近隣型の商業地域が形成されているが、店舗数が少なく、中津市（イオン三光ショッピングセンター、ゆめタウン中津）への顧客の流出が見られるが、上記整備計画の進行等により、下落率はやや縮小。

【上毛町】

＜住宅地：△1.3%→△1.2%＞

＜商業地：△3.0%→△2.2%＞

人口は微減傾向。東九州道整備事業の進行により代替地需要が見られる。下唐原地区には、自動車部品塗装高村工業が進出し（約25,000㎡）、12月から操業開始予定であり、新規雇用が見込まれる。商業地は、2地点とも住宅が混在し、繁華性が低く需要減退傾向。

【築上町】

＜住宅地：△2.3%→△2.4%＞

＜商業地：△4.2%→△4.3%＞

人口は微減傾向。高齢化が進行し、新規供給は少なく、商業地は、広域的な顧客を吸引する力に乏しく衰退傾向。

福岡第2分科会

幹　事　**西澤 義男**

■担当市区町村
北九州市戸畑区・八幡東区・八幡西区、直方市、田川市、田川郡香春町・添田町・糸田町・川崎町・大任町・赤村、京都郡みやこ町

【戸畑区】

人口は、前年比▲0.3%の61,762人、世帯数は、前年比+1.3%の30,108世帯と共にほぼ横ばい推移する。

当区は、北九州工業地帯の一角として発展してきた工業の町であり現在でも区面積の約半分を工業関係の施設が占めている。

北九州市内では小倉北区に次いで人口密度が高く、住宅地は、区の中心部付近の区画整理事業等による平坦で区画整然とした街区と高台の傾斜地形で街路の配置が劣っている街区とが混在している。

区の中心部付近は、公共公益施設をはじめ、ショッピングセンター、病院等の生活利便施設が地区内に多く立地しており、学校校区の評判と相まって住宅地としての人気は高く、その価格水準も高いレベルを保っている。最近は、恵まれた居住環境から社宅跡地のような中～大規模地を分割造成した小規模な戸建開発などが増えてきた。

新若戸道路については現在工事中、平成24年度中に供用開始予定である。

商業地は、旧来から中本町商店街、天籟寺商店街、天神商店街があるが、中本町商店街は、イオン戸畑の出店により衰退しており、天籟寺商店街、天神商店街などの旧来の商店街も商況は低下している。

地価の動向としては、住宅地に関しては、雇用環境の悪化、先行き不安からの消費者心理の低下などが顕著で、全ポイントで下落し、平均的な下落幅は昨年と同水準である。商業地に関しても、経済状況の悪化や金融機関の融資姿勢の慎重化もあり、全ポイント下落し、平均的な下落幅は昨年と同水準である。

	前々年	前　年	本　年
住宅地	▲ 3.0%	▲ 3.5%	▲ 3.4%
商業地	▲ 2.8%	▲ 3.4%	▲ 3.6%

【八幡東区】

人口は、前年比▲1.2%の71,599人、世帯数は、前年比▲2.9%の32,060世帯と共に減少傾向で推移する。

新日鉄を経済的基盤として都市形成が進んだ街であるが、構造的不況の煽りで依然として人口の流出が続いている。また、北九州市内で最も老齢者人口比(31%、市平均25%)が高い区である。

当区では、東田地区において八幡東田総合開発事業が進み、平成18年にイオン八幡ショッピングセンターがオープンし、他に、ナフコ、コジマ、スポーツデポなどの各種店舗の進出もあり、当地区の商業地としての熟成度は増してきた。当地区では、平成20年に亀の井ホテルの開業もあった。

都市高速道山路ランプ北側にて大規模住宅地開発(グリーンヒルズ山路、総区画数234区画)の分譲が行われており、売れ行きは概ね好調である。その他、高見(市長公舎跡地)や桃園等の新規造成団地の引き合いは強い。

地価の動向としては、住宅地・商業地ともに下落傾向で推移し、平均的な下落幅は昨年とほぼ同水準である。特に、住宅地では、傾斜地に存する既存の住宅地の需要が落ち込みが激しい。商業地では旧来から当区の商業中心である中央町で、核店舗(グルメシティ)が閉鎖されたため一層の衰退が懸念される。

	前々年	前　年	本　年
住宅地	▲ 3.6%	▲ 3.4%	▲ 3.6%
商業地	▲ 4.2%	▲ 5.9%	▲ 5.7%

【八幡西区】

人口は、前年比+0.2%の261,260人、世帯数は、前年比+1.1%の117,868世帯と共に増加傾向で推移する。人口、世帯数ともに増加しているのは、北九州市内では、八幡西区だけである。

戦前からの重化学工業を経済的基盤として発展してきた街で、JR黒崎駅南側600m圏には、小倉都心に次ぐ商圏を有する高集積の商業拠点が形成されている。その商業拠点である黒崎都心地区の状況は、コムシティが破綻し、主要アーケードの空室率が20%を超え、黒崎駅の乗降客数も減少し、折尾駅に抜かれるなど地域の衰退状況が続いている。

宅地の供給動向としては、区の北部に位置する学研都市ひびきの、パークタウン折尾、サニーガーデンパーク折尾(完売)、北築地区においてヒルサイドアベニュー華里、東鳴水地区においてパークタウン黒崎、区の中央部付近にハミングタウン上の原等が開発されており、人口動態を鑑みると、宅地の新規供給が過剰傾向であると思われる。

また、ホテルクラウンパレス北九州の北側隣接地でホームセンターダイキとデオデオが平成22年4月に開店し、スーパーハローディも平成22年10月に進出した。九州厚生年金病院跡地及び市営岸の浦団地跡地を図書館及びホールを中心とした文化・交流拠点にする予定で、平成24年夏、供用開始を目指している。

平成23年 福岡県地価調査における
地価動向の概要

その他、黒崎駅前の中心街路「ふれあい通り」にある「井筒屋アネックス-1」を含む再開発ビルの建設が検討されており、井筒屋も準備組合への参加を表明している。

地価の動向としては、住宅地・商業地ともに下落傾向で推移し、平均的な下落幅は昨年と比べやや改善されている。

なお、地価調査の価格を決定した時点ではコムシティ問題は、北九州市が商業フロアを買い取ることを公表した程度であったが、その後に八幡西区役所など行政施設を中心とする再生計画の骨子が発表された。今後に期待したい。

	前々年	前　年	本　年
住宅地	▲ 3.2%	▲ 2.9%	▲ 3.0%
商業地	▲ 6.2%	▲ 6.1%	▲ 6.2%
工業地	▲ 4.2%	▲ 4.5%	▲ 4.6%

【直方市】

人口は、前年比▲0.4%の58,902人、世帯数は、前年比+1.0%の25,591世帯と人口は減少、世帯数は増加傾向で推移する。

土地区画整理事業により、イオンモール直方店が平成17年にオープンし、古くからの中心市街地の宅地需要が減退、価格下落が見られる。

平成19年度末、感田地区で大規模土地区画整理事業による330区画の 住宅用地が分譲開始。当該宅地は比較的需要旺盛であったが、それ以外の地域では需要は弱く、相場を下回る取引が見られた。

平成21年6月、直方市中心市街地活性化基本計画が認定され、これに基づき市街地の活性化事業が進められている。

地価の動向としては、住宅地・商業地ともに下落傾向で推移し、平均的な下落幅は、住宅地は拡大、商業地は縮小する傾向であった。

	前々年	前　年	本　年
住宅地	▲ 2.9%	▲ 2.7%	▲ 3.0%
商業地	▲ 6.4%	▲ 5.7%	▲ 5.1%

【田川市】

人口は、前年比▲0.4%の51,176人、世帯数は、前年比+0.8%の24,281世帯と人口は減少、世帯数は増加傾向で推移する。

日本の近代化を支えた産炭都市である。当市にとって石炭産業の崩壊による打撃は甚大で、人口流出、失業等の問題を長期に抱えるに至った。人口流出の歯止め等として、248区画の大型住宅団地である「星美台」が分譲中で、住宅地系の残戸数は10区画程度である。

また、九州ろうきん田川支店が平成22年3月8日に新築移転オープンし、福岡銀行伊田支店が建替え工事を終え、平成22年9月6日から伊田商店街での営業を再開した。

その他、丸和田川店が平成21年12月に閉店し、平成23年4月に国道201号沿線の当市と糸田町との境付近に「道の駅いとだ」がオープンした。

地価動向としては、住宅地・商業地ともに下落傾向で推移している。

	前々年	前　年	本　年
住宅地	▲ 2.0%	▲ 2.7%	▲ 2.8%
商業地	▲ 7.7%	▲ 7.7%	▲ 7.1%

【田川郡(香春町・添田町・糸田町・川崎町・大任町・赤村)】

田川郡は、1960年代までは筑豊炭田の産炭地として北九州工業地帯の発展を担ったが、エネルギー革命で石炭の需要が減少、炭鉱は衰退の途を辿った。現在では筑豊地方の炭鉱はすべて閉山し、それに伴う過疎化により人口は激減している。現在は炭鉱跡の工場団地に企業誘致を進めているが、急速な過疎化と人口減少を止めることは出来ていない。

田川郡全町村で人口減少、高齢者増加で、有効需要者数が減少。

宅地の供給は、香春町で香陽台(全52区画)が販売開始、川崎町でうぐいす谷(真崎団地)団地やひばりケ丘(深田ヶ浦団地)団地が分譲中である。

地価の動向としては、住宅地・商業地ともに下落傾向で推移した。

【住宅地】

	前々年	前　年	本　年
香春町	▲ 2.0%	▲ 2.3%	▲ 2.2%
添田町	▲ 2.6%	▲ 2.2%	▲ 3.2%
糸田町	▲ 1.8%	▲ 1.7%	▲ 1.7%
川崎町	▲ 2.4%	▲ 1.5%	▲ 1.8%
大任町	▲ 1.7%	▲ 1.7%	▲ 1.5%
赤　村	▲ 2.3%	▲ 2.4%	▲ 2.8%

【商業地】

	前々年	前　年	本　年
香春町	▲ 3.0%	▲ 3.1%	▲ 3.9%
添田町	▲ 2.9%	▲ 2.6%	▲ 4.5%
糸田町	▲ 2.0%	▲ 2.0%	▲ 2.0%
川崎町	▲ 5.3%	▲ 6.0%	▲ 4.6%
大任町	▲ 2.4%	▲ 1.9%	▲ 3.8%
赤　村	▲ 2.7%	▲ 2.7%	▲ 4.2%

【みやこ町(旧犀川町・旧豊津町・旧勝山町)】

人口は、前年比▲1.5%の21,908人、世帯数は、前年比+0.1%の8,481世帯と人口の減少が顕著である。勝山町、犀川町、豊津町の3町が合併して「みやこ町」となった。変化の少ない田園都市であったが、旧豊津町の北東部に東九州自動車道とインターが建設中である。　地価の動向としては、住宅地・商業地ともに下落傾向で推移した。

	前々年	前　年	本　年
住宅地	▲ 1.3%	▲ 1.5%	▲ 1.8%
商業地	▲ 2.5%	▲ 2.7%	▲ 4.0%

福岡第3分科会

幹　事　**都合 哲男**

■担当市区町村
北九州市門司区・若松区、中間市、宗像市、遠賀郡芦屋町・岡垣町・遠賀町・水巻町、田川郡福智町

担当地域内には特筆すべき集積度の高い商業地はなく、専ら小倉北区や八幡西区のベッドタウンとしての性格が強いまちが多いことが特徴である。

	人口	世帯数	住宅地平均変動率	商業地平均変動率
門司区	104,007人（△0.72%）	44,113世帯（△2.5%）	△2.1%	△1.9%
若松区	84,656人（1.1%）	33,714人（△2.2%）	△2.2%	△2.9%
中間市	44,937人（△1.3%）	20,042世帯（＋0.12%）	△2.6%	△2.1%
宗像市	95,952人（＋0.6%）	38,800世帯（＋1.6%）	△3.2%	△3.3%
芦屋町	15,478人（△1.4%）	6,663世帯（△0.7%）	△4.4%	△4.1%
水巻町	30,221人（△0.7%）	12,795世帯（＋0.6%）	△2.8%	△3.7%
岡垣町	32,698人（＋0.6%）	12,826世帯（＋1.0%）	△2.0%	△3.4%
遠賀町	19,580人（＋0.1%）	7,594世帯（＋1.1%）	△3.6%	△4.1%
福智町	25,128人（△0.8%）	11,199世帯（＋0.1%）	△2.1%	△3.0%

① 北九州市門司区

【住宅地】

大里地区は、比較的に起伏の少ない地形で、海峡を望み住環境が良く、かつ小倉北区に隣接するため、住宅需要は根強く、マンション供給も多い。門司港地区は、海岸線を除けば起伏の多い地形で、さらに古くに形成されたまちであるため細街路が多いなど現代社会に適応していない町並みも多く残る。

【商業地】

JR門司駅周辺では、駅西側で商業・文化・居住の交流ゾーン整備として区画整理事業を終えており、レンガ造のビール工場等の保存や飲食主体の商業施設等が進出しているが、既存の商業地域の地価水準に直接的な影響は現れていない。門司港地区は、門司港レトロ地区の目玉である門司港ホテルがADRによる経営再建を発表し、当該地域の収益力が低下していることが報道された。

② 北九州市若松区

【住宅地】

東部の住宅地域及び中間帯の国道199号線背後の住宅地は、既に成熟した古くからの市街であり、公共施設等の充実度も高いが区外からの住宅需要は乏しく、また高齢化率も30%前後と高く、特に山地傾斜面の住宅地では選好度が低く需要は低迷している。西部（二島以西）地区は、区画整理事業により開発された後発の住宅団地であるが、ここでは八幡西区折尾を起点とする交通網が敷かれており、大型店舗等もあり、区外からの需要もあり、若松区では相対的に高い地価水準を形成している。

【商業地】

当区東部市街の南東部に旧来からの中心商店街があるが、背後人口の減少に加え、大型店（ベイサイドプラザ若松、ハローディ等）との競合により、閉鎖店舗が目立ち、商況の低下が著しい。区西部の高須団地のサンリブ（大型スーパー）の近くは、広域な集客力を有し比較的安定した繁華性があり、区内商業地のなかではもっとも高い水準を示している。

③ 中間市

【住宅地】

中間市の住宅地は、生活利便施設への接近性が良好な平坦部では安定した需要はあるが、丘陵地、傾斜地の住宅団地及び古くからの既存住宅地域等は敬遠されている。隣接する北九州市八幡西区において地価が下がってきたことから、中間市においても大きな地価下落が見られたが、概ねの底を迎え安値ではあるが取引価格は安定的な推移を見せ始めてきている。

【商業地】

商業中心地が蓮花寺地区に移行して以降、従来の中心商業地であった昭和町・平和町商店街は空店舗、閉鎖店舗が多く見られ、空洞化、衰退傾向が顕著で、住宅地化の様相を見せている。

④宗像市

【住宅地】

開発行為によって誕生した住宅団地が中心で、古くに開発された通勤世帯が暮らす団地では高齢化が市内でも特に高くなるなどの社会問題も表面化してきている。現在開発中の住宅地としては、くりえいと北土地区画整理事業地があるが、市内各所には住宅団地の在庫が残っており、供給過多の感は否めず地価は下落傾向が継続している。

【商業地】

商業施設は大別して東郷駅周辺と赤間駅周辺に分けられる。赤間駅周辺では、駅南側に「ゆめタウン宗像」が、駅北西方に「くりえいと宗像」（サンリブ等）が存し、これらの施設に挟まれた旧国道3号沿線の商業地域は衰退傾向にある。但し、赤間駅北口では土地区画整理事業により、地域の様相が変わりつつあって、発展的動向が期待される。

⑤遠賀郡

【住宅地】

芦屋町においては分譲住宅団地「花美坂」の分譲が進行中である（480区画）。毎月数件程度の割合で分譲が進んでいる他は、町内の取引は低調。水巻町においては、梅の木団地、山の口・高松・高尾・おかの台団地、南部にみずほ団地、サニーニュータウン等の住宅団地があるが新規の大型宅地開発はなく、市街地で5～6区画前後のミニ開発が散見される程度。岡垣町は現在販売中の大規模住宅団地としては、松ヶ台と旭台、高陽台等があり、これに加えて小規模宅地分譲が行われている。松ヶ台の一角は「どんぐり村」として、辰巳開発が大規模売出し中で、売行き好調の様子である。遠賀町は供給過剰感は免れず、パスコタウンのように人気がなく、未利用地が未だに散在する住宅団地での販売価格は、弱含みで推移しているが過去のように低廉なものは見られなくなった。

【商業地】

芦屋町は平成19年にスーパーハローディが撤退して以降、町内に核となる店舗はなく町内商業地に明るい材料は見当たらない。水巻町、岡垣町は幹線道路沿いに大型店舗の新規出店が比較的見受けられるが、町内の商業地の取引は依然として少ない。地価水準は、既に背後住宅地との格差が小さく、商業地としての底値に達した感があるため、下落率は縮小傾向。遠賀町は平成7年に3月にダイヤニュータウンおんが内に「ゆめタウン遠賀」が開業して、その周辺、並びに遠賀町役場周辺の商業地化が進んだ。駅前商業地域の商況は冷え込んでおり回復の兆しは見られない。

⑥福智町

【住宅地】

特に目立った新規供給はなく、需要面でも住宅投資は低調であり、地価は微減傾向が続いている。

【商業地】

県道「田川・直方バイパス」沿いにスーパーや郊外型飲食店、量販店等の進出が見られるが、新規設備投資もあまり見られない状態であり町内における商業地の需要は低調。

福岡第4分科会

幹　事　**石田 美紀子**

■担当市区町村
福岡市東区、飯塚市、古賀市、福津市、宮若市、糟屋郡新宮町・久山町・粕屋町、鞍手郡小竹町・鞍手町

【福岡市東区】

〈住宅地：変動率H22△3.0%⇒H23△3.1%〉

昨年は戸建住宅の新築着工が増加したものの、今年に入り伸び率が縮小、今回は昨年並みの下落傾向を示した。また、共同住宅地については、まだ回復の兆しは見えず、ほぼ昨年並みか若干の下落縮小となった。区北部の美和台地区では、土地60～70坪の中古住宅の取引が増えつつあり、地価下落は徐々に縮小傾向にある。区中部の香椎台・青葉地区では、土地取引が少ないものの、取引価格は比較的安定しており、地価下落は総じて縮小傾向にある。区南部の箱崎・馬出地区では、九大移転による影響が顕在化しており、特に賃貸アパート・マンションの落ち込みは大きく、単身向けを中心に空室率は上昇している。なお、千早駅前や箱崎宮前の新築分譲マンションの売れ行きは好調である。

〈商業地：変動率H22△4.8%⇒H23△4.9%〉

昨年に引き続き商業地の取引は極めて少なく、ほぼ昨年並みの下落率となった。特に、箱崎・馬出地区では九大移転により空き店舗も増加している。なお、香椎地区では、国道3号沿いの香椎団地跡地に大和ハウス工業の複合商業施設「香椎フェスティバルガーデン」（9店舗）が平成22年4月末に開業、また、西鉄香椎駅隣に「セピアテラス西鉄香椎」（13店舗）が平成22年10月に開業した。

【飯塚市】

〈住宅地：変動率H22△3.3%⇒H23△3.3%〉

市中心部に近接する旧来からの既存住宅地では低廉な取引がみられ、地価は依然として下落傾向が続いている。また、市郊外の価格帯の低い旧4町（旧筑穂町、穂波町、庄内町、嶺田町）の住宅地でも地価下落は継続しており、軒並み地価水準は2万円/㎡前後で、下落率は昨年と同程度となっている。なお、伊岐須地区の新興住宅団地「飯塚ガーデンヒルズ」（109画地）は坪8万円程度で分譲中であり、売れ行きは比較的好調である。また、分譲マンションの新規供給は1棟（52戸）のみで、価格は1,700万～2,500万円であるが1年足らずで今年4月に完売している。

〈商業地：変動率H22△5.2%⇒H23△5.3%〉

旧来からの中心商業地「本町商店街」「東町商店街」等アーケード街は、近郊の郊外型大型店舗「イオンショッピングタウン穂波」「イオン直方ショッピングセンター」の集客力により、歩行者通行量が年々減少しており、平成23年では平日でも前年比△11%減少している。また、商店街全体の空室率も年々増え続け、平成23年5月現在の4商店街の空室率は約23%である。

また、国道201号沿いの柏の森地区では、全国展開のファ

ストフード店や小売店等が軒並み撤退して空き店舗が急増している。一方、国道201号「飯塚庄内田川バイパス」の秋松・堀池地区では平成22年月にハロディ穂波店がオープン、その他沿道型店舗が進出するなど路線商業地としての需要が高まっている。

〈工業地：変動率H22△4.6%⇒H23△4.5%〉

H18～H19年にかけて企業進出がみられたが、H20年以降動きがなく、新規分譲中の工業団地はあるものの未だに需要は低迷している。

【古賀市】

〈住宅地：変動率H22△3.5%⇒H23△3.3%〉

平成21年3月に新駅「ししぶ駅」が開業し、駅周辺の大型新興住宅団地「四季の杜 美明」（314戸）が坪22～23万円で分譲中である。なお、その周辺の既成住宅地では、新興住宅への需要が強く、既成住宅地の地価は弱含みで昨年並みの下落率を示している。また、元々交通アクセスの悪い地域や廃線となった宮地岳線以西の既成住宅地では依然として地価は下落基調にある。

〈商業地：変動率H22△2.2%⇒H23△4.2%〉

JR古賀駅前と国道495号を結ぶ沿道の駅前商店街は、街路が悪く駅乗降客の動線がないため、旧来からの小売店舗の疲弊と連動して衰退しており、商業の重心は、駅前から国道495号沿いの大型SC「サンリブ古賀店」周辺に移動、これら店舗等は周辺市町の顧客を吸引する商圏に及んでいる。なお、郊外の路線商業地では、新規出店の動きはなく需要は低迷、地価下落が拡大している。

〈工業地：変動率H22△4.8%⇒H23△3.7%〉

今年に入り古賀IC周辺の流通業務地の需要が高まっており、高値の取引もみられ地価下落が縮小した。

【福津市】

〈住宅地：変動率H22△3.4%⇒H23△3.7%〉

URの大型開発「福間駅東土地区画整理事業」により平成24年までに計画戸数3,120戸の住宅供給が予定されているが、現在分譲中の戸建住宅「あけぼの団地」は近年需要が徐々に減少しつつある。また、近隣周辺の既成住宅団地は新興住宅の影響で、依然として下落傾向が続いている。また、市街化調整区域内の住宅地は市街化区域の住宅地の地価動向と同様、下落率が若干拡大している。

〈商業地：変動率H22△5.1%⇒H23△7.7%〉

JR福間駅前通りの既存商店街は他市町と同様、郊外大型店に押され衰退傾向が強く、地価下落が拡大している。また、太郎丸交差点を中心とした県道沿い一帯は郊外型商業施設が集積しているものの、近年新規出店の動きはなく、地価は下落基調にある。なお、JR福間駅南側に「イオンモール福津」が平成24年春に開業予定であり、敷地面積約14万㎡、店舗面積約7.5万㎡、店舗数150店以上が計画され、今後既存店舗への影響が懸念される。

【宮若市】

〈住宅地：変動率H22△4.7%⇒H23△4.0%〉

市内で目立った新規の住宅供給はなく、住宅需要は全般的に低調である。特に、交通手段がバス路線のみであるため、市外からの需要取り込みが相対的に弱く、土地の動きは依然として鈍い。なお、住宅地の地価が2万円未満と低いことから、今回下落率が若干縮小した。

〈商業地：変動率H22△5.5%⇒H23△4.5%〉

県道福岡直方線沿いの本城地区では沿道型店舗が集積し、商圏は隣接市町に及んでいる。一方、旧来からの近隣商業地では、ここ数年の大幅な地価の下落で背後住宅地との格差が縮まり、今回下落率が縮小した。

〈工業地：変動率H22△6.2%⇒H23△3.9%〉

九州自動車道のスマートIC事業により、トヨタ自動車九州の宮田団地付近にETC専用の「宮若スマートIC」が平成23年3月に開通、交通アクセスの利便性が大幅に向上した。

【新宮町】

平成22年3月に新駅「新宮中央駅」が開業し、町役場西側の「ウェリスパーク新宮杜の宮」（495区画）、緑ヶ浜地区の「シンプレット新宮みどりヶ浜」（206区画）の売れ行きは好調である。また、町役場周辺の既存住宅も比較的安定した地価を示し、住宅地の下落率は△3.5%と前年より縮小した。

なお、新駅「新宮中央駅」東側にスウェーデンの家具専門店「イケア」が土地8.8万㎡を取得し、店舗面積約4万㎡の大型店を平成24年以降に九州で初出店（全国6番目）する予定である。

【久山町】

ミニ開発の分譲住宅はあるものの、売れ行きは停滞、地価は弱含みであり、昨年より若干拡大の△3.5%の下落率を示した。また、市街化調整区域内宅地でも、昨年同様の下落率△2.0%となった。

【粕屋町】

住宅地は、福岡都市圏における戸建住宅の需要回復に伴い、地価の下落率は△2.8%と昨年より縮小した。JR長者原駅及び原町駅を中心とした旧来からの商業地では、新規出店もなく、近隣背後における共同住宅地の需要も停滞しており、地価下落は昨年より若干拡大の△3.9%を示した。

【小竹町】

住宅地は御徳・波打地区の宅地造成事業がストップしており、住宅需要がないことから、地価の下落率は昨年より拡大の△3.4%となった。商業地も、隣接する直方市の「イオン直方SC」の集客力が強いことから、地価下落率は昨年より拡大の△3.6%を示した。なお、工業地では今年に入って2社が立地協定を結んでおり、徐々に需要が回復しつつある。

【鞍手町】

住宅地は、道路整備が進んだ住宅地の需要は比較的堅調であるが、郊外では低調で、地価の下落率は昨年並みの△2.3%を示した。また、商業地は、小竹町と同様、「イオン直方SC」の集客力が強く、既存小売店への影響は否めないことから、地価の下落率は昨年並みの△3.3%を示した。なお、九州自動車道「鞍手IC」が平成23年2月に供用開始され、北九州・福岡都市圏への交通アクセスが大幅に向上した。

福岡第5分科会

幹　事　**山﨑 健二**

■担当市区町村
福岡市博多区、中央区、小郡市、筑紫野市、朝倉市、うきは市、三井郡大刀洗町、朝倉郡筑前町・東峰村

《福岡市博多区》

【地価動向】

人口215,358人（以下7月の推計人口）（+1.5%）、世帯数127,114世帯（+5.8%）の博多区住宅地の平均変動率は昨年の-3.2%から今年は-2.1%と下落幅はやや縮小した。商業地は昨年の-6.0%から今年は-2.1%と下落幅が縮小した。JR博多シティの開業と九州新幹線の全線開通で博多駅周辺の地価が上昇に転じ、拠点性が高まったため不動産需要が高まってきたのが主な要因。

【特徴的な価格形成要因】

①2011年に九州新幹線の全線開通と合わせて新博多駅ビル「JR博多シティ」（延20万㎡）が開業した。博多阪急と東急ハンズを核店舗として、シネコンのTジョイ、九州大学のサテライトキャンパス、丸善等が入り、一日10万人を見込む。

②九州新幹線鹿児島ルートの全線開通により博多駅と鹿児島中央駅は最短で1時間20分で結ばれるようになった。

③博多郵便局の商業ビル開発が計画されているが詳細は不明

④キャナルシティ「イースト」棟がH&M棟を核店舗として2011年9月30日にオープン。

⑤三菱地所は、平成23年7月30日に博多区博多駅前2丁目にコンパクトタイプのシティホテル「ロイヤルパークホテルザ博多」を開業した（174室）

⑥中国発着のクルーズ船、今年は放射能懸念や超円高を嫌気して昨年の半分

⑦博多駅周辺で建築中のビジネスホテルはアクティブホテル（2010年10月）、ドーミーイン博多2号館（2011年7月）、ロイヤルパーク・ザ博多（2011年7月）、中州4丁目のホテルリソル（14F 290室2011年10月）、フォルツァ博多（2012年10月）⑧大和ハウス工業は2010年10月、複合商業施設「QIZ MALL（クイズモール）博多」（福岡市博多区東那珂1）を「FOLEO（フォレオ）博多」としてリニューアルオープン。核テナントは、総合ディスカウントストア「ルミエール」、総合衣料スーパー「Sanki（サンキ）」とスポーツクラブ「NAS」総店舗数は40店

⑨JR九州は平成22年12月に博多ビルを40億円超で購入。JR博多シティに続く第2弾の商業ビル開発に前向きで隣接する博多郵便局との連携を模索中と言われる。

⑩JR九州は博多駅前2丁目で250～300室のビジネスホテルを計画中。

⑪韓国ソウルの中堅海運会社「大宝インターナショナルシッピング」はJR博多駅近くのサットンプレイスホテル博多の運営に乗り出す。

⑫博多祇園M-SQUARE 2011年1月に80億円で日本ビルファンドに売却された。

《福岡市中央区》

【地価動向】

人口181,423人（+2.7%）、世帯数104,316世帯（+4.9%）の中央区住宅地の平均変動率は昨年の-2.5%から今年は-0.8%になり、下落幅はかなり縮小した。商業地は昨年の-8.0%から今年は-3.2%と下落幅の縮小が著しい。パルコの影響で都心に客足が戻ってきたのと天神2丁目を中心に外資系店舗の出店が相次いでいるのが商業地の下落変動率が緩和した主な要因である。

【特徴的な価格形成要因】

①JR博多シティの開業で天神の客足は一時的に減少し、百貨店の売上高にもマイナスの影響が見られた。

②2010年3月にオープンした福岡パルコは当初1年間の売上は好調だったが2011年3月のJR博多シティの開業で売上げは減少に転じた。

③震災後ケンコーコムは本社機能の一部を福岡市天神に移転

④三井不動産の商業ビルが竣工し「アバクロ」アジア2号が2010年11月にオープン。

⑤国体道路に移転したブルックスブラザーズのビルが2011年7月に売却
⑥九大の六本松は教養学部が平成2009年4月に移転し、跡地を購入したURは建物取壊後2011年6月に土地利用に関する配置案を公表した。裁判所や検察庁、弁護士会館等の配置が明らかになった。
⑦天神2丁目の岩田屋本館隣にNTT都市開発による商業施設「アーバンネット天神ビル」が2011年9月にオープン。核店舗としてバーニーズニューヨーク福岡店(2,600㎡)とL/Vが出店したほか5階には「レソラNTT夢天神ホール」が移転した。バーニーズの福岡出店は新宿、横浜、銀座、神戸に次いで国内5店舗目
⑧天神西通りにラーメンの一蘭が出店 賃料は坪5万円と言われる。
⑨ドラッグイレブンも新業態のセレジェイク(コスメ)を出店させた。
⑩ルイヴィトン福岡三越店が2011年9月13日閉店
⑪市立少年科学文化会館は移転する可能性がある。舞鶴小中学校は少年科学文化会館、福岡高等検察庁、舞鶴小学校の跡地に建設される。
⑫ショッパーズ福岡専門店街が2011年7月末で閉店。跡地利用は未定
⑬明治通りはダヴィンチ天神がフコク生命に売却されたほか日土地ビルが鉄道会社に売却された。地区計画の導入が検討されている。
⑭シーホークホテルは、2010年6月に「ヒルトン福岡シーホーク」としてスタート、ヒルトングループはコンラッドを含め国内で8カ所を運営しているが、福岡はグループ内で最大規模。またホークスタウンの商業施設オペレーターは京阪(電鉄)に変更後、フットサル場はHKT48の専用シアターに。
⑮九電本社隣に建設中のビルは「電気ビル共創館」でB2付14F、2012年2月に開業予定。
⑯天神西通りのラインビル跡地に、H&Mとフォーエバー21が平成24年春に出店。フォーエバー21は関西を飛び越えて福岡上陸。
⑰TSUTAYA天神駅前福岡ビル店が2011年4月にオープン。売場面積3,183㎡
⑱日清製粉グループ本社は、福岡市の須崎埠頭に製粉工場を新設すると発表。
⑲天神4丁目ダブルデイ閉店→博多駅アミュプラザに移転まんだらけ→明治通り沿いに移転

《小郡市》

人口59,132人(+0.2%)、世帯数21,802世帯(+0.9%)の小郡市住宅地の平均変動率は昨年の-4.6%から今年は-3.7%と下落幅が拡大。商業地は昨年は-6.1%で今年も-6.0%と昨年同様の下落幅となった。筑紫野市までは住宅地の地価下落が小幅だが小郡市に入ると下落幅が大きくなる。市内に商業施設が少ないためイオンを核とする郊外型SCが計画中だったが平成24年秋以降に延期。

《筑紫野市》

人口100,213人(-0.4%)、世帯数38,103世帯(-1.0%)の筑紫野市住宅地の平均変動率は昨年の-1.0%から今年は-0.9%に改善したが、商業地は昨年の-3.0%から今年は-3.9%と下落幅が拡大した。特徴的な動きは、①平成20年12月に立明寺地区にイオン筑紫野がオープン 敷地約12万㎡、店舗面積75,180㎡、駐車場3,500台、②西鉄二日市−朝倉街道間に「紫」駅が開業(平成22年3月)、③西鉄筑紫駅西口(平成28年頃、換地処分予定)の土地区画整理事業(計画戸数1,600戸)

《うきは市》

人口31,422人(+0.1%)、世帯数10,257世帯(+0.7%)のうきは市住宅地の平均変動率は昨年の-3.2%から今年は-3.0%と下落幅は縮小した。商業地は昨年の-5.0%から今年は-6.4%と下落幅はやや拡大した。特徴的な動きは、DSイズミうきは店が吉井町千年に平成22年9月オープン店舗面積7,350㎡

《朝倉市》

人口55,894人(-0.8%)、世帯数19,160世帯(-1.4%)の朝倉市住宅地の平均変動率は昨年の-4.8%から今年は-4.4%、商業地は昨年の-7.4%から今年は-6.7%といずれも下落幅が縮小した。特徴的な動きは、①中心市街地の空洞化が顕著、②シニアタウン美奈宜の杜の分譲は比較的好調、③工業については、平成21年10月「トステム甘木工場」跡に「明石機械工業」が操業開始した。他方、平成21年3月に「ローム甘木工場」が閉鎖されたがそのままになっている。

《筑前町》

人口29,167人(-0.2%)、世帯数9,371世帯(+1.3%)の筑前町住宅地の平均変動率は昨年の-7.5%から今年は-5.9%と下落幅が縮小した。これに対し、商業地は昨年の-3.0%から今年は-5.1%と下落幅が拡大している。

《東峰村》

人口2,384人(-3.2%)、世帯数792世帯(-2.6%)の東峰村住宅地の平均変動率は昨年の-1.0%から今年は-1.4%、商業地は昨年の-1.9%から今年は-2.2%といずれも昨年を上回る下落変動率となった。

平成23年 福岡県地価調査における
地価動向の概要

《大刀洗町》

人口15,194人(-1.3%)、世帯数4,739世帯(+0.7%)の大刀洗町住宅地の平均変動率は昨年の-4.3%から今年は-3.3%と縮小したが、商業地は昨年の-3.7%から-3.9%とやや拡大した。

福岡第6分科会

幹 事 **池田 雄士**

■担当市区町村
福岡市南区、春日市、大野城市、太宰府市、嘉麻市、筑紫郡那珂川町、糟屋郡宇美町・篠栗町・志免町・須恵町、嘉穂郡桂川町

【福岡市南区】

〈住宅地：変動率H22△1.7%⇒H23△1.6%〉

住宅地の地価は依然として下落基調にあるものの、価格調整が進み、下落率は縮小傾向で推移している。南区は開発余地が少ないことから、地場のパワービルダーによるミニ開発が活発に行われており、建売総額で3,000 ～ 3,500万円の価格設定であれば、すぐに売れる状況である。需要層は一般所得層が中心であるため、画地規模が大きく、総額が嵩む物件は特に名声が高い高宮地区等を除き、需要は弱く、分割前提の戸建素地としての取引が多い。分譲マンションの供給は、西鉄天神大牟田線「西鉄平尾」、「高宮」、「大橋」駅から徒歩圏内の地域が中心であり、戸建住宅との競合からファミリータイプで3,000万円台前半の価格設定が多く、販売率も比較的好調である。マンションディベロッパーは在庫処分が進んだため、素地取得に積極的となっており、マンション素地需要に回復傾向が認められるが、出物が少ないため、高値の取引事例が出ている状況ではない。駅から徒歩圏外でバス便に依存するエリアにおいても、地価に割安感が認められる地域については、下げ止まり傾向が顕著である。

〈商業地：変動率H22△4.7%⇒H23△3.2%〉

開発余地が少ないことなどから、新規の大型SC等の開発はない。西鉄天神大牟田線「高宮」、「大橋」駅周辺の商業地については、依然として地価は下落基調にあるものの、新規の出店需要は比較的根強いこと、マンション素地需要が回復傾向にあること、一棟売りの賃貸マンションの売買が増加している等の要因から、下落率は縮小傾向である。ただし、郊外幹線道路沿いの店舗需要は引き続き低迷しており、テナントの退店、賃料減額改定なども多く、賃料水準は下落傾向である。

【春日市】

〈住宅地：変動率H22△1.3%⇒H23△1.1%〉

JR鹿児島本線、西鉄天神大牟田線の駅から徒歩圏内の住宅地では、高値の取引事例が散見され、マンション素地需要も回復傾向にあることから、一部の地点で地価は横ばい傾向となっている。既存の分譲住宅団地においても、ここ数年の地価下落により、底値感が強くなってきており、下落率は縮小傾向である。

〈商業地：変動率H22△1.2%⇒H23△1.3%〉

旧来からの駅前商業地については、市内及び周辺に立地する大型店の影響などを受け、新規の出店需要等は弱含みであるが、高値の取引事例も散見されることから、下落率は微減傾向となっている。新規開発動向としては、「春日フォレストシティ」の商業街区において、ミスターマックス、ホームプラザナフコ、ケーズデンキの大型商業施設3棟がH22.10 ～ 11月に開業している。また、昇町交差点付近の「ダイエー春日店」跡地に開発される商業施設には、ヤマダ電機と食品スーパーのハローディが出店、H23.9に開業した。その向かいの「九州乳業(株)福岡工場」跡地は三角商事が購入しており、「ルミエール春日店」がH23.12に開業予定である。なお、将来的な要因として、西鉄天神大牟田線「春日原」～「下大利」駅間において連続立体交差事業(平成33年度完了予定)と「春日原」駅周辺整備事業(平成26年度完了予定)が行われている。

【大野城市】

〈住宅地：変動率H22△1.3%⇒H23△0.9%〉

住宅地は、大型分譲住宅の新規供給が活発に行われているが、全般的に住宅需要が回復傾向にあることから、地価は総じて微減傾向で推移しており、十分に割安感が認められる既存の分譲住宅団地では、横ばいとなっている。

〈商業地：変動率H22△3.5%⇒H23△2.3%〉

旧来からの駅前商業地については、引き続き店舗需要が弱含みであるなど、地価は下落傾向であるが、下落幅は縮小した。なお、将来的な要因として、西鉄線「春日原」～「下大利」駅間において連続立体交差事業(平成33年度完了予定)と「下大利」駅東口土地区画整理事業(平成28年度完了予定)が行われている。

【太宰府市】

住宅地の変動率は昨年並みの△1.4%であるが、全般的に価格調整が進んでおり、春日市に隣接する長浦台、大宰府政庁跡南側の区画整理地である観世音寺地区は微減傾向となっている。商業地の変動率は△3.9%と昨年からやや改善しているが、太宰府天満宮参道を中心とした観光客を対象としたエリアを除き、既存の駅前商業地については、周辺の大型店の影響などを受け、店舗需要は引き続き低迷しており、高い下落率を示している。

【嘉麻市】

住宅地は市内の人口減少と高齢化が進み、地価の底入れ感が見られないことから、変動率は△2.9%と昨年から拡大した。商業地は役場周辺や幹線道路沿いに店舗立地が見られるが、いずれも繁華性が低く、空き店舗が増加するなど衰退傾向が続いており、△5.6%と下落率は拡大した。

【那珂川町】

住宅地は周辺市と比較して値頃感が強くなってきており、変動率は△1.5%と微減傾向である。新規供給については、郊外の王塚台団地の隣接地で「コットンヒルズ那珂川ハイツ南（全91区画、H21.1販売開始）」が分譲中であるが、建売総額で2,600万円程度と購入しやすい価格設定で、行政の子育て支援策が充実している影響もあり、売れ行きは好調である。商業地は幹線道路沿いの新規の出店需要等が引き続き低迷しており、△3.2%と昨年並みの下落率となった。

【宇美町】

住宅地は底入れの兆しが見られず、一部の新規分譲住宅地を除いて、安値の取引が多く見られる状況にあり、変動率は△2.9%とやや拡大した。商業地は引き続き低迷しているものの、幹線道路沿いに新規出店が数件見られたことなどから、下落率は△2.9%と改善した。

【篠栗町】

住宅地は新規・既存住宅地とも高値の取引が散見され、値頃感が強くなってきており、変動率は△1.3%と改善した。商業地は周辺の大型店の影響等により、店舗需要は引き続き低迷しており、変動率は昨年並みの△3.0%となった。

【志免町】

住宅地は新規分譲地の売れ行きが比較的好調であり、変動率は△1.1%とやや改善した。ただし、取引価格水準を見ると、高台で地勢が悪い地域と平坦地との選好性の相違が見られ、二極化の傾向が強くなっている。商業地は周辺の大型店の影響等により、依然として低迷しており、変動率は昨年からやや拡大の△5.1%となった。

【須恵町】

住宅地は中心部でミニ開発による新規供給が行われているが、売れ行きは弱含みであり、既存住宅団地においても安値の取引が散見されるなど、変動率は△3.3%と昨年から拡大した。商業地は幹線道路沿いの店舗需要等が引き続き低迷しており、△2.5%と昨年並みの下落率となった。

【桂川町】

住宅地はここ数年の地価下落から底入れ感が見られ始めており、変動率は△2.5%と昨年からやや改善した。商業地は引き続き衰退傾向であり、変動率は△4.8%とやや拡大した。

福岡第7分科会

幹　事　**浅川 博範**

■担当市区町村
福岡市西区･城南区、久留米市、糸島市、八女郡広川町

【福岡市西区】

住宅地、商業地ともに下落幅は縮小。住宅地は小幅な動きに転じている。

○住宅地

姪浜駅を中心としたマンション素地（賃貸・分譲）需要にも一部回復の兆しも見られる。戸建住宅は利便性の高い地域を中心に分譲マンションの供給が少なかったこともあり需要は安定。九大移転の影響から周船寺駅、九大学研都市駅周辺は、戸建住宅需要は安定、賃貸マンション用地需要は安定局面に向かっている。九大移転、橋本土地区画整理事業、都市高速5号線・外環状線の延伸などによる利便性の向上や福岡市内における地価の値頃感から地価下落幅は小幅な動きである。

○商業地

分譲、賃貸マンション素地需要が下支えしていた姪浜駅周辺は、両需要に回復傾向が見られ下落幅は縮小傾向。その他の駅前商業地、近隣型商業地も郊外型大型店舗の開業が続いていることもあり、商業収益、賃料水準、地価水準ともに不安定な状況。

（変動要因）

橋本土地区画整理事業地内（H21年度末事業完了）に「木の葉モール橋本（延8.3万㎡）」がH23年4月にオープン、千里土地区画整理事業地内に「ハローデイ」「コメリ」等がH23年3月にオープン。元岡土地区画整理事業、伊都土地区画整理事業、金武・吉武土地区画整理事業は事業中。内浜1丁目に24時間営業のマックスバリュエクスプレス姪浜駅前店開業（H23年7月。）

福岡都市高速5号線がH23年2月に西九州自動車道野芥～福重間開通、H24年度内に1号線（1号渡り線0.9km）と接続予定。外環状線の延伸（H23年4月全線開通）。

【福岡市城南区】

住宅地、商業地ともに下落幅は縮小。

○住宅地

戸建住宅需要が安定し、下落幅は小幅な動きである。北部の戸建住宅用地需要は比較的堅調に推移、中部から南部地域も地域的にばらつきがあるものの、下落幅は縮小に向かっている。総額を抑えた低価格物件の供給が増えたこともあって、一部の地域を除いて高額物件需要は弱含み。賃貸マンション素地需要も回復の兆しが見られ、分譲マンション素地需要は鳥飼、別府地区の一部で回復基調が認められるものの、早良区、中央区に比べて回復のテンポは遅れている。

○商業地

福岡市城南区北部の商業地域は、住宅地域と同様に分譲マンション素地需要に回復の兆しが認められるため、昨年に比べてやや縮小基調にある。但し、商業事業者による用地取得需要、賃貸マンション素地需要は依然として低調である。

（変動要因）

福岡都市高速5号線がH23年2月に西九州自動車道野芥～福重間開通、H24年度内に1号線（1号渡り線0.9km）と接続予定。外環状線の延伸（H23年4月全線開通）。

【久留米市】

住宅地、商業地ともに下落幅はやや縮小。調整区域、工業地の下落幅は若干縮小傾向にあるが、依然として大きい。

○住宅地

住宅地全体では、昨年に比べ縮小基調であるものの、地価は弱含みで推移。JR久留米駅、西鉄久留米駅、花畑駅周辺の利便性が高い地域で分譲マンション素地需要が回復傾向にある。しかし、利便性が低い地域での販売は苦戦を強いられており、さらに新世界地区再開発でのマンション供給増加により、業者需要価格帯を更に下押しする要因となる可能性もあり、二極化傾向が鮮明になっている。戸建住宅地域も旧久留米市内の郊外を除く地域においては、総じて昨年より若干縮小した下落幅で推移しているものの、旧郡部や郊外においては人口減少も相俟って地価下落が昨年並み又は拡大している。調整区域内でも、単価での相場感が薄くなり、規模のばらつきにかかわらず総額で幾ら程度までという相場感が強い状況。元来、転入需要が弱く、市場競争力が弱いこと、市内総じて供給過多で推移していることから、買い手市場の性格がより強まっており、需要される総額は低廉化基調で推移。

○商業地

商業需要全般が停滞傾向にあり、全体として昨年と比べてやや縮小しているものの、依然として下落圧力が強い。中心市街地では、旧ダイエー六ツ門店が「くるめりあ六ツ門」としてオープンしたほか、新世界地区再開発（西鉄、大京の分譲マンション等開発）が進展している。中心市街地の歩行者は減少傾向が続き、平均空き店舗率も21%弱（H23/5月久留米商工会議所調）と昨年同月とほぼ同じである。但し、用地需要、商業収益性ともに未だ改善局面には至っていない。事務所街も、空室、賃料の悪化に歯止めがかからず、テナント、用地需要ともに弱い。路線商業地域も、東合川野伏間道路（上津バイパス、事業の遅れからICまでの全線開通は遅れる見通し）等の開通待ちの状況も相俟って、買い控え傾向で、路線に強弱はあるものの、総じて用地需要は弱含み基調が続いている。昭和通り沿いのJR久留米駅から市役所までの間には、九州新幹線全線開通後、店舗の新規進出や地場企業本社の移転進出等の動きも見られる。

○工業地

ダイハツ九州のエンジン工場建設以降、IC周辺を中心に回復の兆しを見せていたものの、完成済みの工業団地も残地の処分が進展しない状況。パナソニック電工（城島町）が3月に久留米工場閉鎖。取引自体は、既存の中小工業地で取引事情を含みながらの供給圧力が強い。

（変動要因）

九州新幹線全線開通（H23年3月）及び駅ビルフレスタ久留米開業、上津バイパス整備（ICまで開通時期不明）、豆津バイパスの整備（H23年度予定）、鳥栖久留米道路（久留米IC～鳥栖間の国道3号バイパス）等事業中。花畑駅周辺土地区画整理事業は昨年11月に事業完了。ダイエー六ツ門店跡地は「くるめりあ六ツ門」としてH22年7月に地階～2階がハローデイを核店舗としてオープン、上層階はH22年10月にサテライトキャンパス、図書館、児童センターとしてグラン

ドオープン。旧久留米井筒屋跡地（隣接地も含む）には、コンベンション機能も備えた延面積20,000㎡程度である「久留米市総合都市プラザ（仮称）」の建設計画が浮上している。

【糸島市その他】

糸島市、八女郡広川町では住宅地、商業地ともに下落幅はほぼ昨年並みかやや縮小。但し、比較的高い下落が続いている。

【用途毎の変動率概要】

市町村	用途	H22	H23
福岡市西区	住宅	▲ 2.0	▲ 1.6
	商業	▲ 7.1	▲ 3.7
	準工業	▲ 3.3	▲ 1.1
	調整区域	▲ 3.1	▲ 3.0
福岡市城南区	住宅	▲ 3.3	▲ 1.9
	商業	▲ 5.4	▲ 3.3
久留米市	住宅	▲ 3.9	▲ 3.5
	商業	▲ 7.2	▲ 6.3
	準工業	▲ 3.2	▲ 2.5
	工業	▲ 6.9	▲ 5.6
	調整区域	▲ 7.5	▲ 6.1
糸島市	住宅	▲ 3.0	▲ 3.0
	商業	▲ 6.6	▲ 6.2
	準工業	▲ 5.2	▲ 4.0
	調整区域	▲ 2.8	▲ 2.8
広川町	住宅	▲ 2.9	▲ 3.4
	商業	▲ 8.6	▲ 8.4
	工業	▲ 2.8	▲ 3.4

福岡第8分科会

幹　事　**井上 真輔**

■担当市区町村
福岡市早良区、大牟田市、柳川市、八女市、筑後市、大川市、みやま市、三潴郡大木町

1. 福岡市早良区

【住宅地】

地下鉄空港線徒歩圏内のマンション適地では、長期間に亘る価格調整を経て値頃感が現出、典型的な需要者として想定されるデベロッパー等の在庫整理も一巡し、エンドの根強い需要に支えられていること等とも相俟って、需要回復傾向を辿っている。また、従前は中央又は地場大手の限られたデベロッパーが中心であったが、ここにきて地場を中心とした中堅にも用地取得の動きが見受けられる。また、地下鉄空港線沿いの住宅地は、高い利便性及び良好な居住環境を背景に、底堅い需要が認められ、取引件数は少ないものの、希少性とも相俟って、高値での取引も散見される。一方、その他の住宅地においても、総額2,000万円程度の中古市場も含めて、小規模なロットにして総額を抑える等の販売方法等に拠り、戸建住宅の需給動向は比較的堅調に推移、これらの実需に支えられ、地価は微減程度にとどまっている。

本年3月に発生した東日本大震災後、建築資材の品薄感・高等の影響に拠り、心理的な買い控え傾向等とも相俟って、一時的に様子見の状況も看取されたが、総じてみれば、需要の回復基調が継続しており、地価の下げ止まり感が鮮明になりつつある。但し、需要は条件が整った良好な物件に集中しており、全般的に地価を押し上げるまでには至っていない。

【商業地】

地下鉄駅から徒歩圏内の幹線街路沿いの商業地は、マンション素地としての需要も見込まれる地域であり、価格水準も値頃感があることから、需要の回復基調とも相俟って、地価は下げ止まり感が鮮明になりつつある。一方、西新商店街等の既存の商業地では顧客の流れ等その繁華性は高く空店舗も少ないが、個人消費の低迷等を反映して、下落幅の縮小傾向は認められるものの需要は弱含みで推移している。尚、西新商店街の屋台村跡地では新たな商業ビルがオープンしたが、地価に大きな影響を与えるまでには至っていない。

国道202号、早良街道等の路線商業地では、新規の出店と事業の再編成による撤退が混在しているが、新規需要の低迷等、依然として下落基調で推移している。

2. 大牟田市

人口の減少傾向や高齢化に歯止めがかからず、土地の需要は弱含みが続いている。長期間に亘る価格調整過程を経て、下げ止まり感も現出しつつあったが、前記要因のほか不動産市場の低迷とも相俟って、地価の下落基調が鮮明になりつつある。特に、利便性に劣る郊外部においてかかる傾向が顕著となっている。

商業施設の動向としては、岬町に大型商業施設イオンモール大牟田が本年春オープン、広域から顧客を吸引しており、空洞化、衰退化の傾向が依然続いている大牟田市中心部の旧来からある商店街等は、地価の下落圧力が強い状況となっている。

一方、本年3月に九州新幹線新大牟田駅が開業したが、利用客は予想を大きく下回っている。市中心部から離れており、駅周辺では、区画整理事業等に拠り新たな街並みが現出しつつあるが、限定的なものにとどまっており、新たな不動産需要を喚起するまでには至っていない。

大牟田市の工業地域は、震災により被災企業が移転してきたが、既存企業の合理化等も進んでいる。三池港の荷主助成制度拡大、有明海沿岸道路が平成23年度中に三池港I.Cまで開通予定で、利便性の向上が期待できるが、現下の経済情勢を受けて需要はやや弱含みのまま推移している。

3. 柳川市

西鉄柳川駅及び旧柳川市中心部から徒歩圏内の比較的利便性の優れた住宅地域と、市域の大半を占める農家集落地域とに大別され、大規模な住宅団地は整備されておらず、ミニ開発の住宅地域が散在している。社会基盤整備として、有明海湾岸道路（平成20年3月一部共用開始）、国道443号バイパス事業、柳川駅東部土地区画整理事業（平成27年度完了予定）、中島二重地区住宅市街地総合整備事業等が進捗中であるが、住宅需要の低迷から地価の下落傾向が依然として続いている。

柳川市の商圏は、日用品については概して市内にとどまっている一方、買回り品、高級品等は久留米市、更には福岡市に顧客が流出しているほか、大牟田市の有明海沿岸道路沿いに大型商業施設が本年春にオープン、当市も商圏内に含まれており、既存商業地の地価下落圧力が強くなることも予測される。

4. 八女市

中心部、郊外の区別なく、不動産需給関係は弱含みで推移している。特に山間部を中心とした郊外部では人口の減少傾向や高齢化に歯止めがかからず、下落幅の拡大傾向が看取される。

商業中心地は、国道3号沿い或いは郊外型大型店舗が立地する蒲原地区等に移行しつつあり、国道442号沿いに位置する清水町、土橋交差点附近の旧来からの商業地域は、空き店舗が目立つ等、衰退傾向が顕著、地価も依然として下落基調で推移している。

5. 筑後市

県南の中核都市久留米市の南側に隣接しており、住宅地の開発は久留米市寄りで北部に位置する一条・熊野・西牟田地区が中心であるが、中心部の山ノ井地区等でも開発分譲が行われ、比較的堅調な販売状況を示している。但し、総じてみれば、地価の下落圧力は強く、県南の他の市町と比べれば下落幅は小さいものの、住宅地の地価は依然として弱含みで推移している。

大規模店出店の影響により、旧来からの小売商店街に位置する諏訪通り地区等の羽犬塚駅周辺は衰退傾向にある。商業地需要は低調であり、地価は弱含みで推移している。

一方、本年3月に九州新幹線筑後船小屋駅が開業したが、利用客は予想を大きく下回っている。駅周辺では、駅前広場等の整備が進展しているものの、市中心部から離れた田園の中に位置し、限定的なものにとどまっており、新たな不動産需要を喚起するまでには至っていない。

6. 大川市

平成21年3月に矢部川大橋が完成したことにより有明海沿岸道路で大牟田市まで連続して通行できるようになったが、当市の基幹産業である木工業の衰退傾向を受け、中心部、郊外の区別なく、不動産需給関係は低調で、下落幅の縮小傾向は認められるものの地価は依然として高い下落基調で推移している。旧来からの商店街は、空店舗も目立つ等、衰退傾向にあり、地価は顕著な下落基調で推移している。国道208号及び国道442号の路線商業地域も市勢全体の低迷傾向を受けて停滞しており、地価は下落傾向にある。大牟田市の有明海沿岸道路沿いに大型商業施設が本年春にオープン、当市も商圏内に含まれており、既存商業地の地価下落圧力が強くなることも予測される。

7. みやま市

旧瀬高町及び高田町の一部にミニ開発分譲地が見られるが、全体的に住宅需給は弱含みで取引件数は少ない。商業地は、商圏は市内に限定されており、商業地は衰退傾向にあるため、需給は弱含みで商業地取引件数は少なく、地価の下落傾向が続いている。

8. 大木町

大木町の西鉄天神大牟田線の各駅周辺に住宅開発が散見されるが、その他は既存住宅と農地が広がる。ミニ開発に拠る戸建住宅地等で取引が見受けられる。一部では底堅い需要も看取されるものの、地価は依然として下落傾向が続いている。

大木町内の国道442号バイパス沿いに、イオン・スパーセンター大木店が平成20年4月にオープンし、隣接市町から集客しているほかは、国道沿いに自用の事務所・沿道サービス店舗が散在する程度で、久留米市等の周辺市の商圏内に包含されており、地価は下落幅の縮小傾向は認められるものの依然として下落傾向で推移している。

民事信託研修会開催報告

研究指導委員会 委員長　**吉崎武雄**

日　時: 平成23年6月24日
テーマ: 民事信託活用コンサルティング事例［資産承継対策］

今回のテーマ選定のねらい

将来ビジョン研究会の報告において、今後業務の拡大が期待される分野の一つに助言・提案（Advisory）が挙げられています。今回の研修テーマは、鑑定評価そのものからは離れますが、不動産に関するコンサルティングツールの一つとして“民事信託”を取り上げてみました。今回紹介する活用事例は、相続に伴う共有関係の解消が目的となっています。すぐに自らの業務領域に取り込むのにはやや困難を伴うかもしれませんが、このような信託を活用したスキームの存在を知っておくことで、相続時に限らず、きっと何か役に立つ場面があるものと思います。

■信託とは何か?

信託とは、委託者が信託行為（例えば、信託契約、遺言）によってその信頼できる人（受託者）に対して財産を移転し、受託者は委託者が設定した信託目的に従って受益者のためにその財産（信託財産）の管理・処分などを行う制度です。

信託といえば、不動産の証券化に伴う信託受益権の売買が頭に浮かぶと思いますが、その場合の受託者は信託銀行と決まっています。ところが、今回活用する民事信託では信託銀行は登場しません。信託が営業として引受けられるときは、その引受けは信託業法に基づく規制をうけることになります（信託業法第２条１項）。この場合の信託は、営業信託あるいは商事信託と呼ばれます。一方、営業として引き受けられたのではない信託は無償行為の契約であり、非営業信託あるいは民事信託と一般に呼ばれています。

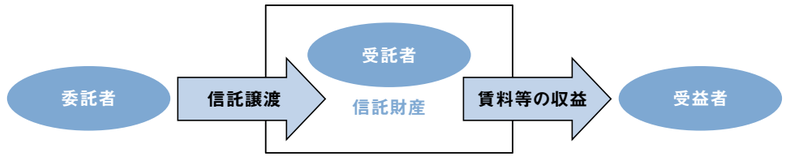
信託という制度は、中世のイギリス「ユース」が起源とされているようです。この「ユース」とは、ある財産の所有者が十字軍など戦争による遠征中、残された妻子のために信頼できる友人に条件付きで財産権を譲渡し、その友人は得られた利益を妻子に交付するという制度で、もとの所有者が無事に生還したらその財産権は返却されるというものです。

「ユース」は、このように高度な信認関係に基づき無償で行うのが通常であり、信託法が無償を原則としているのはこのためとのことです。ですから、日本ではあまり馴染みがありませんが、民事信託のスキームは決して特別なものではないといえます。

信託とは?

●「信託」による関係者

委託者 ⇒ 当初の所有者 受託者に財産権を譲渡
受託者 ⇒ 信託財産の所有者
　　信託財産を信託目的に沿って受益者のために所有
受益者 ⇒ 信託財産から生じる利益を享受する者



■信託のメリット・デメリット

まず、五つのメリットを紹介します。

①財産管理機能

信託を用いることにより、委託者の意思を反映させつつ受託者による財産の排他的かつ長期的管理が可能になります。受託者は、信託の目的に沿った所有が求められるため、もし信託の趣旨に反する行為が行われた場合には、受益者による取消権が認められています。

②権利変換・当事者変換機能

信託という器を用いることで様々な権利を受益権に変換することが可能となります（権利変換機能）。例えば、本来流通性の低い不動産も、受益権に変換すれば流通課税の軽減等で流通、譲渡が容易となります。また、信託により発生した受益権を複数人に所有させることにより当事者数の変換が可能となります（当事者変換機能）。受益権を細分化または単一化することで、柔軟な商品設計（優先劣後構造や元本受益権と収益受益権構造）が可能になります。

③倒産隔離機能

信託には、信託財産は委託者・受託者双方から独立した財産となることが法律で規定されているため、委託者・受託者に破産等の事態が生じた場合にも影響を受けません。また、受益者が破産等した場合にも当該信託財産が直ちに差し押さえられることはありません。

④導管体機能

受託者は形式的な所有者にすぎず、受託者段階では課税されません。実質上の利益享受主体である受益者段階で課税されることになります。

⑤節税機能（スキームコストの軽減）

委託者から受託者へ不動産の所有権を移転する場合、所有権移転に関する登録税及び不動産取得税は非課税であり、信託の登録税のみが課税されることになります。また、不動産を裏付けとした受益権の売買に関しても、あくまで受益権という債権（不動産ではない）の売買であることから現物不動産との比較では非常に大きな節税効果が認められます。

一方、信託のデメリットとしては以下のようなことが挙げられます。

①一般の人には「信託」という言葉そのものに馴染みがない。

②過去、「信託」は悪用事例が多かったため、人によってはマイナスイメージがある。

③信託銀行の数が少なく、信託銀行による案件の選別が厳しい。

④信託銀行に依頼する場合、高額の手数料が必要となる。

⑤契約書の量が非常に多い。

これまでの経験では、やはり、クライアントに信託の概念をご理解いただくのに苦労しますし、信託銀行ではない民事信託ということに怪しいのではといった先入観念を持たれる方もいます。しかし、費用面でのデメリットを克服するのが民事信託だと思いますし、実績を積み重ねることできっと広く認知されてくるものと考えています。

■民事信託の活用事例

一般にはあまり認知されていない民事信託ではありますが、従来から活用されてきた事例は少なくありません。総事業費660億円、従後権利者126名のジェイシティ東京（神保町一丁目再開発）では民事信託による当事者変換機能が活用され、また、安藤建設㈱はマンション建替え事業において民事信託による倒産隔離機能を活用しています。再開発事業である六本木ヒルズにおいても、一部で民事信託が活用されています。ただ、今回紹介する事例に関しては、平成19年に施行された信託法の大改正があったことにより実現した面があります。

それでは、紹介事例の背景についてですが、「最近相続が発生し、兄弟4人で1棟のビルを相続（共有）しました。現在、兄弟4人は仲が良いのですが、今後の相続により共有持分が分割された場合の資産の維持管理に不安を感じています。新たな法人を設立して当該不動産を移転する方法を考えたのですが、流通課税及び譲渡益課税の負担が過大（億円単位）になります。先祖代々受け継いだ資産を確実に承継し、かつ相続人同士の争いを未然に防ぐ方法はないのでしょうか。」、そのような状況で本件のご相談を受けたのです。

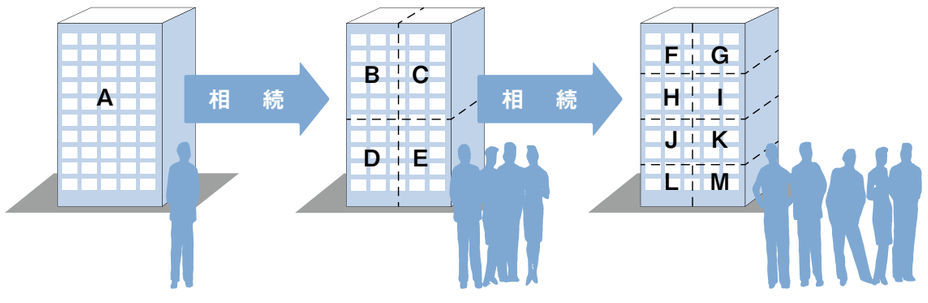
現状の管理スキームは、オフィスビル及びその敷地を4人のご兄弟で共有すると同時に、借入金の返済も各自重畳的債務引受けにより負担している状況にありました。このままの状態を継続していけば、いずれ新たな相続の発生により共有関係の複雑化が予想されるため、将来のオフィスビル建替え時の意思決定において大きな支障をきたす懸念があります。

そこで、民事信託導入スキームでは、ご兄弟4人の共有持分を新設の有限責任中間法人（社員はご兄弟4人、現在は一般社団法人に移行済み）に信託譲渡することにより、土地建物の所有権は受託者である中間法人に一本化され、ご兄弟4人は共有持分に相当する信託受益権を保有することにしました。そして、この中間法人の定款及び信託契約において、将来に亘ってご兄弟4人そしてその後継者による信託財産の管理処分に関する意思決定のルールを取り決めました。また、借入の返済に関しても、ご兄弟4人が個別に返済するのではなく、受託者である中間法人が従前の借入につき債務引受けを行い、賃料収入から優先的に借入金の返済や信託財産の維持管理に要する費用を控除し、その残余の金銭を各受益者への配当となるように非常に透明性の高い資金管理を可能としました（これは、仮に銀行との間の金銭消費貸借契約の約定で、債務者の1人が破産などの状態になった場合に期限の利益を喪失する内容が織り込まれているような場合、他の相続人にとって大きなリスクとなりますが、それを回避するスキームといえます。）。

今後、新たな相続が発生しても信託受益権が分散化するだけで不動産の所有権は受託者に帰属したままとなります。

それでは本件コンサルティングによる効果を整理してみましょう。

権利（共有）関係の複雑化



①あらかじめ対象ビルの維持管理の方針及びその実行のための意思決定系統を明確化することにより、相続人及び資産承継者の間の紛争の予防に努め、もって資産価値の維持向上の最適化を図ることができます。

②今後、相続が発生した場合の資産承継について、あらかじめ一定の定めを設けることにより、一族の財産として将来に亘って承継していくことが企図できます。

③賃料、税金等の経費及び返済金の管理（口座）を一本化することにより、相続人各々の財務状態に関わらず、確実な返済が可能となります。

さらに、本件では借入金の存在から金融機関（債権者）が関係しますが、この債権者にとっても以下のようなメリットがあるといえます。

①キャッシュフローの透明化による確実な返済

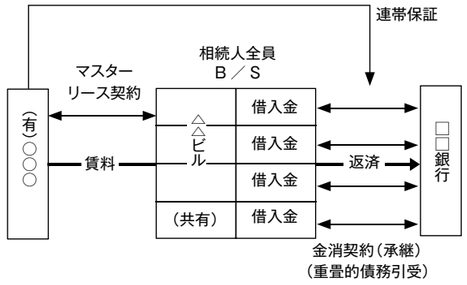
前述のとおり、対象ビルに関する収支については受託会社固有の財産と各々の相続人固有の財産とを分別して、独立した帳簿上・口座上で管理するため、キャッシュフローが透明化し適切な管理を企図することができます。

②与信供与の厳格化

現在設定されている根抵当権に加え、今回のスキーム導入に伴い生じる信託受益権に質権を設定することにより、本物件の管理処分に伴い生じる収益を優先的に獲得することができます。

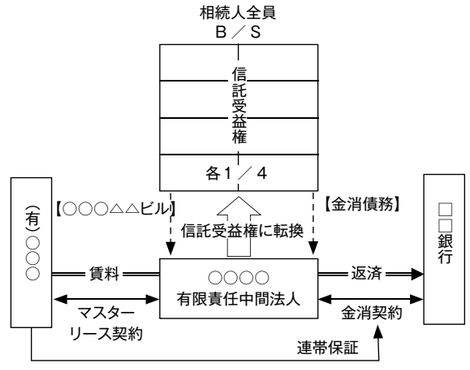
■スキームの検討

1．現状の管理スキーム



【不動産所有権】相続人の共有
【根抵当権】債務者　相続人4名
【金消契約】債務者　相続人4名（負担割合各4分の1、重畳的債務引受）

2．導入想定スキーム



【不動産所有権】○○○○有限責任中間法人
【根抵当権】債務者　○○○○有限責任中間法人
【金消契約】債務者　○○○○有限責任中間法人

研修を終えて

今回は1時間という時間の制約もあり、やや散漫な内容になってしまったと反省しています。しかし、民事信託というツールには「後継ぎ遺贈型の受益者連続信託」や「自己信託」さらには「事業の信託」など、その可能性は非常に大きく幅広いものがあります。我々を取り巻く環境は常に変化していきます。この変化に対応して、いかにクライアントそして社会に対して付加価値を提供し続けていくかが我々に課された使命ではないでしょうか。

わがまち
バンザイ 16

飯塚市
Iizuka-city

■名勝 旧伊藤伝右衛門邸／石炭王「伊藤伝右衛門」の旧宅。歌人「柳原白蓮」が10年過ごしたことも有名。一般公開中

www.city.iizuka.lg.jp/

いつか逢うまち、逢えるまち

平成18年3月26日に1市4町（飯塚市、穂波町、筑穂町、庄内町、頴田町）が合併し、新しく「飯塚市」が誕生しました。

面積214.13㎢、人口131,492人（平成22年国勢調査速報値）で福岡県のほぼ中心に位置しています。

主要幹線道としては、一般国道200号、201号、211号があり、福岡都市圏、北九州都市圏、筑後地区から車で60分圏内です。

JRは篠栗線、筑豊本線、後藤寺線が走っており、新飯塚駅から博多駅まで44分、小倉駅まで58分という利便性で、両政令市への通勤、通学圏内になっています。

市の中心部には、遠賀川が流れ、八木山高原、三郡山、関の山など、生態系を保護する豊かな自然環境があります。

かつては、長崎街道の宿場町（飯塚宿、内野宿）として栄え、多くの人、物、情報がいきかう流通拠点として、また、日本経済の成長を支えた筑豊炭田の中心都市として、重要な役割を担ってきました。

長崎街道「シュガーロード」と炭都。砂糖の伝来と労働者に受け入れられ発展したお菓子文化により、全国的に有名な「千鳥饅頭」「ひよこ饅頭」「すくのかめ」などの銘菓が生まれたまちでもあります。

現在、シンクタンクとして三つの大学（学生数5000人）を有し、文化性、創造性を備えた「情報産業都市」としても位置づけられており、ベンチャー育成や「産・学・官」の連携によるまちづくりの推進を行っています。

また、平成19年4月から一般公開した旧伊藤伝右衛門邸を始め、嘉穂劇場、長崎街道（飯塚宿、内野宿）、豊かな自然を生かした観光振興を行っています。

主なイベント（祭り）としては、筑前いいづか雛のまつり、飯塚国際車いすテニス大会、飯塚新人音楽コンクール、飯塚山笠、飯塚納涼花火大会、いいづかどんたく宿場まつり等があり、年間約251万人の観光客が訪れ、年間観光消費額は63億円を超します。

平成24年度に「長崎街道・筑前六宿開通400年」を迎えるにあたり、市民一体となった記念イベントを計画しています。

■e-ZUKA トライバレーセンター
ベンチャー企業や研究開発型企業の集積拠点として飯塚市が整備したインキュベーション施設。2003年4月にオープン。

おすすめスポット

❶ 嘉穂劇場
江戸の伝統を引き継ぐ芝居小屋

中心市街地、穂波川と嘉麻川と合流するあたり、飯塚橋を通り過ぎた川土手から緑の大屋根が顔を覗かせます。かつて炭鉱景気に沸いた頃、芝居見物の客が列をなしたという筑豊で唯一残る劇場です。現在は、公演がない日には一般公開されており場内の見学ができます。毎年9月には「全国座長大会」が開催され全国からファンが集います。

❷ 長崎街道内野宿

長崎街道は江戸時代、小倉―長崎間57里（約228km）を25か所の宿場で結んでいました。内野宿は、慶長17年（1612年）に建設され、街道と街なみがまだ残っています。本陣跡には大銀杏（樹齢400年以上）があり、郷土料理（要予約）を楽しむことができる「長崎屋」と展示館には多くの観光客が訪れます。

❸ 筑豊緑地公園・庄内温泉筑豊ハイツ

年間50万人以上が訪れる総合公園。宿泊施設、温泉、屋内プール、サッカー場（多目的広場）、テニスコート、芝生広場等があり、休日には多くの親子づれが訪れます。毎年5月の飯塚国際車いすテニス大会JapanOpenでは、メイン会場になります。

❹ サンビレッジ茜

森に囲まれた自然体験型の施設です。人工芝スキー場、宿泊施設、キャンプ場、体育館、渓流プール等があり、団体研修や合宿、レジャーで賑わっています。三郡山の登山口があり、園児から大人まで登山が可能です。

❺ 飯塚オート

昭和32年開設。全国に6つあるオートレース場の一つが飯塚にあります。秋のG1では多くのオートレースファンが飯塚に集います。現在、ナイター開催も実施しており、食堂の「ホルモン煮込み」は絶品で大好評です。スピード、スリル、サスペンスの「飯塚オート」にお越しください。

❻ コスモスコモン

コンサート、演劇、シンポジウム、講演会、展示会、レセプション、会議、各種練習、イベントなど用途に応じて 幅広く利用できる市民の文化施設です。毎年5月に実施する「飯塚新人音楽コンクール」は、この会場で開催されます。

❼ シュガーロード・シュガータウン

お菓子3大メーカー発祥の地（千鳥饅頭、すくのかめ、ひよ子饅頭）。遠い昔、長崎街道を通じて砂糖文化が伝わり、労働者に受け入れられた甘いもの「お菓子」が地域に根付き発展しました。現在、市内には20店以上のお菓子メーカーがあり、スイーツイベントが頻繁に開催されています。ちなみに飯塚高校製菓コースは、スイーツ甲子園全国大会で優勝するほどの名門校です。

イベント情報

- 2月 筑前いいづか雛のまつり
- 2月 筑前飯塚節分まつり
- 3月 八木山さくらまつり
- 4月 さくらまつり(大将陣公園、鳥羽池公園)
- 5月 旧伊藤伝右衛門邸　端午の節句展
- 5月 飯塚新人音楽コンクール
- 5月 飯塚国際車いすテニス大会JapanOpen
- 5月 サンビレッジ茜こどもまつり・三郡山山開き
- 6月 筑前内野宿ほたるを見る会
- 6月 女流王位戦（将棋）
- 7月 飯塚山笠
- 8月 飯塚納涼花火大会

- 8月 ほなみ納涼花火大会
- 8月 筑前いいづか街道フォトコンテスト
- 9月 嘉穂劇場全国座長大会
- 9月 内野宿秋の桜まつり
- 9月 いいづか防災フェア
- 10月 いいづかどんたく宿場まつり
- 10月 旧伊藤伝右衛門邸「平戸がつなぐ天皇家と白蓮展」
- 10月 遠賀川　灯塚まつり
- 10月 サンビレッジ茜秋の収穫祭
- 11月 産業まつり
- 11月 筑前内野宿そば収穫祭

【問い合わせ】飯塚市役所商工観光課　0948―22―5500

わがまち
バンザイ 17

筑後市
Chikugo-city

http://www.city.chikugo.fukuoka.jp/

■熊野神社鬼の修生会

ちっごの元気発進

筑後市は、筑後平野の中央に位置する田園都市です。博多からJR鹿児島本線を利用すると約45分、九州新幹線を利用すると約24分、車で九州自動車道（八女インターチェンジ）を利用すると約1時間の距離にあります。

市が誕生したのは、昭和29年4月です。羽犬塚町、水田村、古川村、岡山村（一部）が合併して筑後市となりました。その後、三潴郡西牟田町と八女郡下広川村の一部を編入合併し、現在に至っています。市域は東西7.5㎞、南北8.2㎞、面積41.85㎢のほぼ平坦な土地です。

市街地はJR羽犬塚駅と国道209号、国道442号沿線を中心に形成されています。この地は、古くから西海道が通じる交通の要衝でした。薩摩（坊津）街道は、それぞれの地域の文化をもたらし、古来の文化をベースに磨かれた独自の文化を生み出しました。

南部には八女市の山間部を源とする矢部川の清流が流れています。矢部川ではハヤやアユ、山太郎ガニ（モクズガニ）が取れ、河畔には観光のメインスポットである船小屋温泉郷があり、ここの湯は日本有数の炭酸含有量を誇っています。

温暖な気候と肥沃な土地、恵まれた水を利用して、古くから米、麦、イグサ、梨、ブドウ、八女茶をはじめとする農業が盛んに行われてきました。ナシ、イグサ、茶などは天皇杯や農林水産大臣賞を受賞しました。地産地消をとりいれ、「ちっごの生命をつなぐ食育条例」を制定し、地元食材を学校給食に取り入れるなど、食と農が元気を生み出しています。また、伝統工芸である久留米絣も、市を代表する特産品であり、広くその名が知られています。

今年3月12日には、九州新幹線筑後船小屋駅が開業しました。この駅は、「県南地域の玄関口」として全国からの訪問者を迎え入れます。駅周辺の整備も進み、ますますの発展をもたらします。

イベント情報

1月	5日	熊野神社鬼の修正会
	10日	十日恵毘須大祭（六所宮）
	20日	二十日えびす大祭（諏訪神社）
3月	3日	粟島神社大祭（六所宮）
	下旬または4月上旬	石人まつり
5月	中旬	絣の里巡りin筑後
7月	最終土曜日	筑後船小屋花火大会
8月	14日	久富観音堂盆綱曳き
	25日	水田天満宮千燈明祭
9月	下旬	ちっご祭
10月	25日	水田天満宮稚児風流
11月	中旬	絣の里巡りin筑後
12月	13日	かまど神社きせる祭

■筑後のシンボル「羽犬像」

■久富観音堂盆綱曳き

1

2

おすすめスポット

3

4

5

❶ 九州新幹線筑後船小屋駅

全国ではじめて公園の中にできた新幹線駅です。ヤフードームの約41倍という、広大な筑後広域公園内にあります。駅舎は、公園や周辺の緑の環境と調和する優しいデザインで、内装は地域の素材を用いています。展望デッキからは、中ノ島公園の大楠林や船小屋温泉大橋など、豊かな景色を眺めることができます。また、鹿児島本線筑後船小屋駅を併設し、利便性を高めています。

九州新幹線筑後船小屋駅がある筑後広域公園には、10月に特産物を販売する売店がオープンしました。近々温泉施設もオープンし、近代的な文化交流施設も整備されます。新たな船小屋の魅力として期待が寄せられています。

❷ 船小屋温泉郷

船小屋鉱泉は日本有数の炭酸含有量を誇ります。有明海に注ぐ清流矢部川沿いにあり、レトロ調の鉱泉場に趣があります。船小屋鉱泉井戸は文政7（1824）年に掘られ、傷の治りが早いと評判で、湯治場として栄えていました。

平成22年3月にオープンした「すずめ湯」は、炭酸が抜けない加温装置を用いていて、鉱泉の効能をお湯につかって楽しめる貴重な温泉です。7月には脱衣所を増築してリニューアルしました。週末には県内外から入浴客が訪れ、順番待ちが出るほどの人気があります。

❸ サザンクス筑後

平成7年に開業した、市民の生涯学習や芸術文化などのさまざまな催しを行う施設です。「サザンクス」の名前は、市の花「サザンカ」と市の木「クスノキ」に由来します。大ホールは音楽を主とした多目的ホールで、歌手のコンサートなどが行われています。小ホールは演劇を主とした多目的ホール、イベントホールはパーティーや展示などのイベントを行うホールです。外のベル広場は、市民のふれあいの場やパフォーマンスの場として親しまれています。数々の市民ミュージカルが成功し、幅広い世代やジャンルでの育成事業や地域に根ざした活動が評価され、平成22年度地域創造大賞（総務大臣賞）を受賞しました。

また、市民の森公園が隣接しており、ここでは市最大の市民参加型イベントのちっご祭が開かれます。毎年、楽しいイベントが盛りだくさんで賑わいます。

❹ 水田天満宮

水田天満宮は、菅原道真公をまつる神社で、鎌倉時代の嘉禄3年（1226年）に菅原為長が、後堀河天皇の指示で建てたといわれています。今の本殿は、江戸時代の寛文12年（1672年）に再建されたもので、太宰府天満宮の建築様式が受け継がれた、美しい景観をもつ建物です。

ここは市内一の文化財の宝庫です。本殿をはじめとして、参道のほぼ真ん中に建っている「石造鳥居」、本殿裏の柵内にある「石造狛犬」、そのほか「木造火王水王面」「木造獅子頭」が県文化財に指定されています。なかでも、境内のクスノキなどの樹木は「水田の森」として県天然記念物に、奉納される行事の「千燈明祭」「稚児風流」は県無形民俗文化財の指定を受けています。

また、境内にある恋木神社5は良縁成就の神「恋命」を祀っており、若い女性に人気があるスポットになっています。恋むすび祭などが多くの人の恋愛を成就させています。

平成の地価調査 古賀市

古賀市は、福岡市と北九州市を両翼に有し、明治以降、食品・印刷・機械などを中心に企業進出が進み、工業都市として発展してきましたが、近年は主に福岡市の衛星都市的色彩を強めています。また、自然環境に恵まれ、玄界灘を一望できる白砂青松の美しい花鶴浜（玄海国定公園に指定）や古賀グリーンパーク・千鳥ヶ池公園等、美しい自然に親しめる公園が数多くあり、薬王寺温泉を中心とした自然や人との心の交流ができる環境整備が進められています。

平成19年4月1日に海岸線を南北に走っていた西鉄宮地岳線が、西鉄新宮駅から津屋崎駅までの区間で廃止（花見駅・西鉄古賀駅・古賀ゴルフ場前駅の市内全区間が廃止）、平成21年3月14日に鹿部土地区画整理事業地内にJR鹿児島本線「ししぶ駅」が開設されました。

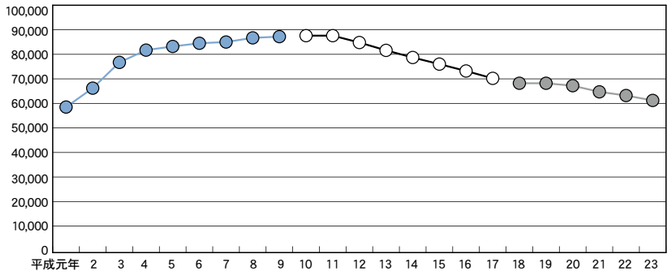
住宅地ですが、人口世帯数共に微増傾向で推移していますが、鹿部土地区画整理事業地内に「四季彩の杜・美明」（総区画数約830区画）の分譲住宅販売が現在進行中であり、その他中心部や郊外においてもミニ開発による住宅建設が行なわれ、また、隣接市町のJR鹿児島本線沿いの宅地開発の増加等もあり、宅地の供給過多傾向が続いています。地価の推移をみると、バブル崩壊後も上昇基調にありましたが、平成11年をピークに下落を続け、平成18年・平成19年と横ばい傾向でしたが、平成20年からまた下落基調となっております。商業地ですが、周辺工場跡地の店舗の集積化等も見られますが、個人消費の低迷等、景気の先行き不透明感から、商業地の取引件数も少なく、また、隣接市町の大型商業施設との競合等から、商業地の収益物件等の需要も減少傾向にあります。地価の推移をみると、平成4年をピークに下落を続け、平成18年から平成20年まで横ばい傾向でしたが、平成21年からまた下落基調となっております。

不動産鑑定士　大西 克則

住宅地

	最高価格地点	所在	価格（円）	対前年変動率
平成元年	古賀−4	古賀町花鶴丘1丁目12番9	59,300	−
平成23年	古賀−3	古賀市舞の里1丁目15番4	62,000	-3.1%

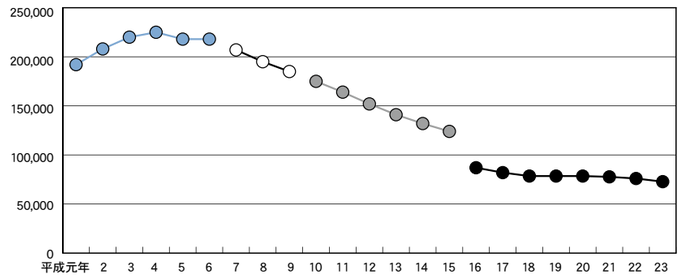
古賀町花鶴丘1丁目12番9
古賀市花鶴丘1丁目12番9
古賀市舞の里1丁目15番4



商業地

	最高価格地点	所在	価格（円）	対前年変動率
平成元年	古賀5−1	古賀町大字古賀字後牟田1194番41	192,000	−
平成23年	古賀5−1	古賀市舞の里3丁目15番1ほか3筆	72,800	-4.2%

古賀町大字古賀字後牟田1194番41
古賀町天神1丁目1194番41
古賀市天神1丁目1194番41
古賀市舞の里3丁目15番1ほか3筆



アンケート

質問	回答
新しく開業した商業施設（店舗等）とその時期	マックスバリュ（H21）
新しく作られた公共施設とその時期	みあけ史跡公園（H22），千鳥児童センター「COSMOX」（H19）
昭和の最も有名な場所	古賀ゴルフ・クラブ
平成の最も有名な場所	古賀グリーンパーク，コスモス館
23年間で最も変わった場所など	JR千鳥駅，ししぶ駅とその周辺
昭和の町の中心	JR古賀駅前
平成の町の中心	サンリブ古賀周辺
平成元年の人口	44,558人（H1.7末現在）
平成23年（最新）の人口	58,751人（H23.7末現在）
平成元年の世帯数	14,127世帯（H1.7末現在）
平成23年（最新）の世帯数	23,205世帯（H23.7末現在）
平成になって進出した企業とその時期	日本食品株式会社（H7），株式会社西部技研（H7）
現在計画されている町の事業	浜・大塚線整備事業
その他	平成9年10月市制施行。「古賀町」から「古賀市」となった。

平成の地価調査 大牟田市

大牟田市は福岡県の最南端部、熊本県荒尾市に隣接する工業都市です。

石炭を中心に発展し、昭和34年のピーク時には人口20万9千人を擁していましたが、以降人口の減少が続き、平成23年5月1日時点で125,174人となっています。

地価の動向を見てみますと商業地は平成3.4年頃、住宅地については平成8.9年頃をピークに長く下落傾向が続いています。

当市の中心商業地であった新栄町商店街は最盛期には百貨店・スーパー等が5つありましたが、現在ではいずれも撤退し衰退化が顕著です。

それに替わる大型店舗としてゆめタウン大牟田が平成13年にオープン、更に本年3月にはイオンモール大牟田がオープンし、その動向が注目されています。

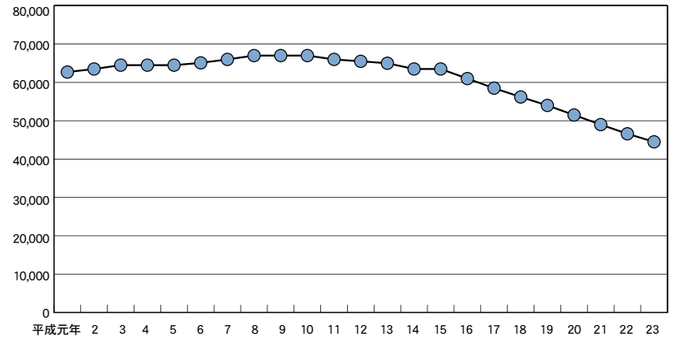
住宅地についても地域経済の衰退、人口の減少、高齢化、世帯数の横這い、三井関連の土地の大量処分等々により下落が続いています。

不動産鑑定士　川崎 一秀

住宅地

	最高価格地点	所在	価格（円）	対前年変動率
平成元年	大牟田−13	正山町66番1	62,700	1.6%
平成23年	大牟田−13	正山町66番1	44,500	-4.5%

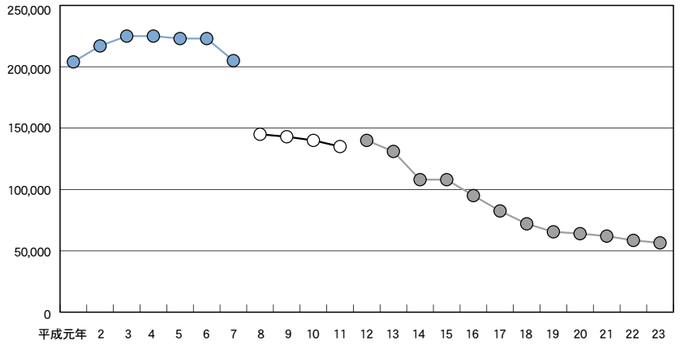
正山町66番1



商業地

	最高価格地点	所在	価格（円）	対前年変動率
平成元年	大牟田5−1	東新町2番6	204,000	3.6%
平成23年	大牟田5−5	不知火町2丁目7番5	56,500	-3.4%

東新町1丁目2番6
日出町1丁目1番3
不知火町2丁目7番5

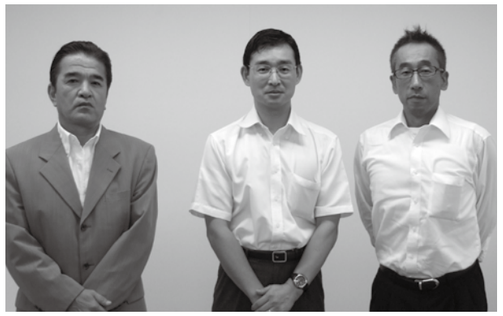


アンケート

質問	回答
新しく開業した商業施設（店舗等）とその時期	イオンモール大牟田（H23.3）
新しく作られた公共施設とその時期	大牟田市エコサンクセンター（H14.6）
昭和の最も有名な場所	普光寺，大牟田市立動物園
平成の最も有名な場所	普光寺，大牟田市立動物園
23年間で最も変わった場所など	三池港周辺，新栄町・本町・築町地区
昭和の町の中心	新栄町地区，本町・築町地区
平成の町の中心	市役所周辺
平成元年の人口	154,987人（H1.4.1現在）
平成23年（最新）の人口	124,884人（H23.9.1現在）
平成元年の世帯数	54,209世帯（H1.4.1現在）
平成23年（最新）の世帯数	57,261世帯（H23.9.1現在）
平成になって進出した企業とその時期	昭和アルミニウム缶株式会社（H8）
現在計画されている町の事業	世界遺産本登録推進事業 ほか
進出予定の企業	未定

総務委員会

委員長 佐藤 史郎
委　員 井上 真輔・田口 浩二・松本 忠人



平成23年４月から２年間の予定で、総務委員会を努めさせて頂きます佐藤史郎です。

今後２年間の県士協会の事業予定として、公益社団法人への移行認定申請とそれに伴う協会組織の移行があります。そうした予定の中で、公益活動として相談会、講演会等の充実を図っていく協会全体の事業計画となっており、総務委員会として、協会運営が円滑に進んでいくよう総務業務にあたっていきたいと思います。

23年度がスタートして数ヶ月経ちますが、前委員会からの引継に始まり、関係機関、団体等への御挨拶、協会規則等の改訂、事務局職員の入替り、毎月の理事会・総会など、初めて理事業務を担当させて頂く私にとっては一から学ぶことも多く、諸先輩方からお力添えを頂きながらの運営で、めまぐるしい日々でした。

現在は、公益社団法人移行への具体的申請を間近に控え、企画委員会、財務委員会とも連携して、申請書、規則等の作成、改変に注力している段階です。

以上の状況のもと、総務委員会として、多様な取組みを行う協会活動が円滑に遂行するよう毎月の理事会の運営等を適切に行っていくこと、公的業務や協会運営を支える協会事務局の職場環境を維持改善していくこと、公益社団法人への移行へ向けた各種体制を整えていくことに力を注いでいきたいと思います。

上記のことを常に念頭におきながら、県民のための協会として、一層開かれた協会を目指したいと思います。何かお気付きの点などございましたら御意見も頂き、改善を重ねつつ真摯に取り組んでいきたいと思います。どうぞよろしくお願い致します。

公益事業推進委員会

委員長 松本 忠人
委　員 浅川 博範・綾部 圭太・大川 弘太郎・大武 克己・沖永 裕章・神谷　孝・金山 哲也・川崎 耕二・川村 勇人・松崎 能久

当委員会は、前執行部までは「社団事業推進委員会」の呼称で活動していた委員会で、県民・市民向けの講演会等の企画・実施を活動の柱としてまいりました。

今期も11月11日(金)に講演会を開催予定で(詳細は別途通知)、全委員総力で準備中ですので、会員の皆さんの出席をよろしくお願いします。

福岡県不動産鑑定士協会は、公益法人化を目指して申請準備中で、その意味で、当委員会の活動もより重要となっております。

他方、公益法人化の動向等を踏まえ、今後のあり方や方向性等を再検証する時期に来ているのも事実であり、多数の会員の声をお聞かせいただいたら幸いです。

当委員会は、各委員会は協会活動の各分野を支えるのと同時に、会員と執行部との連絡窓口の役割を担うとの委員長の勝手な視点から委員会後の懇親会を基本とし、酒を酌み交わしながらバカ話を中心に、会員相互の情報交換や執行部への意見等も述べ合っています。

委員は、常時募集しておりますので、今からでもぜひ参加してください。

財務委員会

委員長 岩隈 良弘
委　員 大塚 誠司

財務委員会は、財務委員長の経験者である大塚会員と委員長の２名の委員会です。通常の活動は、入出金チェックとか振込チェック等で、企業の経理部門等の仕事と大きな違いは有りません。但し、会員の金銭を預かっている事から、緊張感は有ります。

【経理について】

地価調査、固定時点修正の報酬が振り込まれた時は6,000 ～ 7,000万円のお金が通帳にプールされますし、固定の本鑑定の報酬が振り込まれた時は、合計８億円のお金が通帳にプールされます。事故が起きたら大変です。

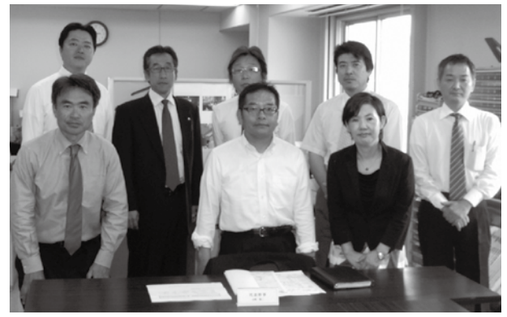
事故防止策としまして、マンションの管理組合と管理会社間で行われているように、通帳と銀行印を分離して保管するようにしています。一般的な引き出しや振り込みの際は、財務委員長が捺印した銀行の「引き出し伝票」を事務局へ郵送し、事務局長保管の通帳を持参して振込ます。従って、事故が起きる可能性は殆ど有りません。更に、上記の如く、多額の金額を振り込む場合、事務局長と事務員の二人で銀行に行くこととしています。振込先は相互チェックしていますので、事故は殆ど起き無いシステムです。手間はかかりますが、ネットバンキングは採用していません。

【財務について】

ご存じの如くH22年度末で期末正味財産が8,000万円以上存します。数年内に財産が枯渇する事は有りませんが、経済の低迷、不動産取引や評価依頼の減少等に伴い、事例収入はここ５年以上減少傾向に歯止めがかかりません。以前は、概ね2,300万円程度は継続して収入がありましたが、H23年度は1,900万円となり、前年比▲10％程度で推移しています。経常赤字として毎年▲400 ～ 500万円の赤字が見込まれるような状況になった場合、どの様な対応を取るのか、会費を値上げするのか？会員サービス低下やむなしと判断して、経費削減するのか？判断をしないといけない時期が来るかも知れません。

地価調査委員会

委員長 山﨑 健二
委　員 浅川 博範・池田 雄士・石田 美紀子・井上 真輔・大川 弘太郎・都合 哲男・西澤 義男



地価調査委員会は、主に地価公示・地価調査の作業を円滑に運営するための委員会です。構成メンバーは地価公示分科会の各幹事さんで、代表幹事が委員長を兼ねています。

この不動産鑑定士の情報誌『鑑定ふくおか』には、その年の地価公示・地価調査を踏まえて、各幹事さん(＝委員)が、担当分科会内市区町村の地価動向を分析し、「地価動向の概況」として毎回掲載しております。今回から数名のメンバーが交代していますので、また新しい視点観点からの分析が出来るのではないかと期待しています。

地価の価格は、重要な経済指標である点を十分に認識し、委員一同任務を果たしたいと思っています。どうぞよろしくお願い致します。

親睦委員会

委員長 江本 庸時
委　員 池田 雄士・大武 克己・土手 栄治・波多野 宏和・羽田 成利・槇 由紀・三好 丈久・山内 英行・山口 隆司・山下 耕一

本年４月より親睦委員会を担当させていただくことになりました江本です。２年間よろしくお願いいたします。

【理事について】

この度初めて理事に就任させていただき理事会を数回経験しましたが、実際に経験してみて改めて理事の責任の重さ並びに大変さを感じるとともに、これまで理事をされてこられた諸先輩方に敬意を払いたい心境になりました。ただ、理事に就任した以上は、大変さも含めて味わいながら楽しみながらやっていきたいと考えています。どうぞよろしくお願いいたします。

【親睦委員会について】

士協会の発展には、会員相互間の親睦を図ることが重要だと思います。この点、私見では問題点として、
○協会行事や親睦行事に参加しているのは同じようなメンバー（レギュラーメンバー）が多くややマンネリ感がある点

○会員は20代～80代と幅広く、やや世代間のギャップがある点
等が考えられます。そこで、活性化のために
○参加したくなるような企画
○参加して良かった、また、次回も参加しようと思ってもらえるような運営に努め
○年長者・ベテラン会員には尊敬の心、年少者・新規会員には歓迎の心で接していきたいと考えております。
具体的行事としては、
○親睦ボーリング大会 ○親睦ゴルフコンペ ○親睦バスハイク ○新年賀詞交換会 ○総会後懇親会
等があります。親睦委員一同で、精一杯の企画・運営に努めてまいりますので、レギュラーメンバーの方はもちろんのこと、久しぶりの方、はじめての方の参加を心よりお待ちしています。

研究指導委員会

委員長 吉崎 武雄
委　員 岩城 雅俊・田村 常美・西川 浩二・藤野 裕三・山下 耕一・早坂 剛雄

本年４月より研究指導委員長に就任しました吉崎です。この２年間、６名の委員の方たちと一緒に活動してまいります。

当委員会の基本方針は、「不動産鑑定評価に関する今日的問題について調査研究し、研修会を開催する。」とされています。それでは、その活動内容を昨年度からの実績を振り返りながら紹介いたします。

まず、〝研修会〟ですが、昨年度は「固定資産税における鑑定評価（H22. ６）」、「2011年度九州経済のゆく

え（H23. ３）」といった研修会が開催されています。

そして、今年度については、鑑定評価そのものではないのですが、将来ビジョン研究会の報告でも取り上げられていましたAdvisory（助言・提案）業務の事例紹介として「民事信託活用コンサルティング事例～資産承継対策～（H23. ６）」を開催しました。今後につきましても、新たな視点によるテーマ選定に努めていければと思っています。

つぎに、〝出前講座〟です。これは、行政などからの要請に応じて実施するもので、昨年度は福岡国税局において、「鑑定評価の基礎」「最近の不動産市況」のテーマで研修会を開催しました（H22. 12）。また、今年度も宗像市からの要請により、「宗像市～不動産鑑定士の目線から見た評価～」のテーマで宗像市役所にて開催しております（H23. ８）。

この出前講座の講師は、協会員での対応が基本となっています。今後、協力をお願いする機会があるかもしれませんので、その際は何卒よろしくお願いいたします。

それから、〝福岡市評定事務委託〟があります。例年、福岡市の公有財産課財産運用・評定係から委託を受けている業務です。昨年度は「福岡市の地価動向～平成22年地価公示による分析」の研究業務を受託しました。今年度は、まだ事前協議の段階ですが、当委員会のメンバーで対応していく予定です。

最後に、〝調査研究〟ですが、昨年度実施の「福岡市中古マンション市場分析（H22. ６）」について、本年度も引き続き取り組んでいるところです。本研究の成果は、H23. 10. 14の九州・沖縄不動産鑑定フォーラムにて藤野委員が発表いたします。

以上が、当委員会活動の概要ですが、今後取り組んでもらいたいテーマがございましたら、何なりと当委員会に投げかけてください。可能な範囲で、対応を検討いたします。

この任期の間、少しでも内容のある活動結果が残せるようにがんばってまいります。何卒よろしくお願いいたします。

企画委員会

委員長 出雲 重成
委　員 石田 美紀子・井上 慶一・重松 正信・中園 二郎・吉川 博貴・吉田 博之

本年４月より、前期に引き続き企画委員長に就任しました出雲です。宜しくお願い致します。また、前期のことではありますが、公益社団法人定款案につきましては、皆様のご協力により、総会で無事承認にされましたことに関し、ここにお礼申し上げます。

さて、企画委員会は、当協会の中では、比較的新しい委員会で、「（以前公的土地評価委員長を務めていた私からすると）いろんなことが自由に企画できていいなあ」などと思うときもありました。ところが、企画委員長に就任してみると、その名前（企画委員会）はカッコいいけれど、これは大変な委員会であるということが分かりました。特に前期は、公益社団法人定款案の検討、今期は公益社団法人認定書類の作成等、きわめて重要かつ膨大な作業に追われています。よって「自由に」活動を「企画」することができるどころの話ではなく、またこれからの２年間も、決められた路線を進みながら活動を行うしかないという状態です。さらに、当協会の企画委員長に就任したことに関連して、本会の企画委員、九州・沖縄連合会の企画委員長などを継続して担当することになり、いよいよこれは大変なことが続くなあと思う今日この頃です。協会の仕事は、大変さ（苦しさ）の中で楽しくやっていくことが大切だと思っています。楽しさのない苦しさばかりが強調されると、特に若い人たちが協会の仕事を敬遠することになりかねないと思っています。

今期の活動は公益認定申請に関し、総務委員会及び財務委員会等他の委員会との連携も必要になります。企画委員会の委員の方の協力を得ながら、大きな道筋を間違えないように、そして楽しく委員会活動を行っていきたいと思いますので、何卒、宜しくお願い致します。

業務推進委員会

委員長 井上 真輔
委　員 綾部 圭太・有吉　寛・井手 江美・井上 慶一・岩城 雅俊・小池 孝典・香西 勝之・佐々木 哲・佐藤 栄治・新富 達也・棚橋 良次・堤　弘・都合 哲男・廣原 浩一・古田 幹雄・山下 耕一

業務推進委員会は、総勢17人の大所帯であり、去る5月に第1回の委員会を開催しました。業務推進といえば、真っ先に思い浮かぶイメージとして、公平を原則とした業務拡大に努めるということになるのでしょう。その目的の為、本年度の基本方針のひとつとして「不動産鑑定士の社会的啓蒙促進」を挙げています。

当委員会は、個々人の日々の努力を協会として具体的にアシストすることのほか、協会としてのビジョンと現実とのギャップを埋める作業が肝要と考えています。

先日の委員会においては、活動の具体的な実施計画が主な内容で、業務推進の掘り下げた議論はできませんでしたが、自由討論の中で業務推進のヒントとなるようないくつかの発言は頂いています。

不動産鑑定士に相談にくれば、不動産に関する色々な悩み事を解決してあげるということを世の中に発信し続けることは重要な事と考えています。これには1企業1個人としては限界があります。現在、福岡県不動産鑑定士協会では、世間一般目線からみて「不動産鑑定士の仕事」をわかりやすく認知してもらうと同時に、不動産に関する正確な知識を伝える手段として、昨年度に引き続きラジオ番組を提供しています。出演者等の努力により、予想以上の番組に仕上がりました。即効性のある事業ではありませんが、大いに利用して下さるようお願い申し上げます。また、一過性の事業にとどまらず、何らかの形を残していきたいと考えています。

更に、来年度は、専団連の当番会にあたります。さっそく今年度から無料相談会の運営当番会が始まっており、委員会メンバーを中心に、福岡県不動産鑑定士協会の看板を背負って精一杯頑張っています。

「規制緩和・競争入札の進展・公共工事の減少・民間会社の費用削減等が一般的な意味では業界に影響を及ぼしております。」これは、平成17年当時の業務推進委員長の言葉です。事業実績の推移等を見てみても、現在でも引き続き同じような環境であり、寧ろ悪化している状況も見受けられます。

不動産鑑定8月号に「不動産鑑定業将来ビジョンの実現にむけて」と「不動産鑑定士に期待する/生き延びる道」という2つの記事が掲載されています。お時間があれば一読してみて下さい。

最後に、ラジオ番組提供及び専団連関係で、多くの会員の皆様にご協力を頂きありがとうございました。これからも、皆様方の協力は不可欠ですので、ご指導を含め宜しくお願い申し上げます。また、硬直化した私の頭ではどうしても従前の発想からの脱却は難しく、業務推進に関して何か知恵がありましたらご連絡下さい。柔軟な発想、突拍子も無い意見、夢のような話、何でも大歓迎です。

資料整備委員会

委員長 杉　孝一
委　員 大塚 誠司・大西 克則・沖永 裕章・兼重 利彦・西澤 義男・福山 道和・藤野 裕三・二村 吉則・前村 晃次・宮澤　等・三好 丈久・八木　穆・山崎 晃尚

1. 活動内容

当委員会の主な事業活動としましては、

（1）価格要覧(地価公示、地価調査)の作成
（2）ホームページの管理運営
（3）鑑定評価に利用する一般統計資料、要因資料等の収集、管理、閲覧提供
（4）取引事例、賃貸事例、造成事例等の管理、閲覧提供
（5）事例の一括配布、ＦＡＸサービス等の資料提供
（6）地価調査委員会、公的土地評価委員会と協同した新マップシステムの運用
（7）公的土地評価資料のデータベース化

などです。

具体的には委員会時に協議事項の検討、価格要覧作成のための記載事項チェック等を行っています。まず委員会のはじめに協議事項についての検討を行い、その後チェック等の作業となるため、委員会の開催時間である午後１時30分から午後５時までの時間をほぼフルに使って行っています。数ある委員会の中でも最も拘束時間が長い委員会といえ、また開催の回数も年間約８回とかなり負担のかかる活動内容となっています。そのような委員会でありますが、委員の方々は熱心に委員会に参加して頂いており、頭が下がる思いです。

2. 委員の方々

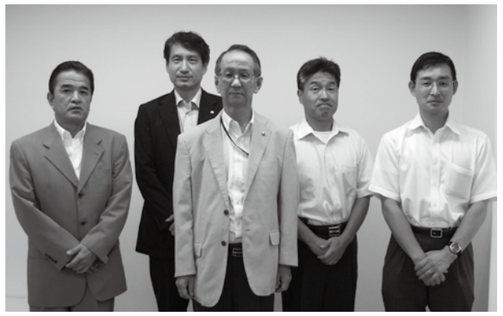
副委員長を大西克則氏にお願いしておりますが、大西先生は長年資料整備委員をなされている関係から活動内容に熟達されており、不慣れな私をサポートして頂き、大変感謝しております。また、二村吉則氏には顧問のような位置づけで、当委員会を締めて頂いており、決定事項等においても適切な助言を頂いております。さらに、当委員会の前々委員長であられました西澤義男氏にも参加して頂き、今までの流れの中での活動のやり方について示唆に富む意見を頂いております。次に、大塚誠司氏・沖永裕章氏・兼重利彦氏・福山道和氏・藤野裕三氏・前村晃次氏・宮澤等氏・三好丈久氏・八木穆氏・山崎晃尚氏の各氏は上述のとおり大変な委員会にもかかわらず、私の参加依頼を快諾して頂き、大変感謝しております。そして、このような心優しい優秀な皆様に囲まれて委員長をさせて頂いていることは至福の極みです。

3. 最後に

これからも委員の方々とともに精一杯頑張っていきますので、よろしくお願い致します。

公的土地評価委員会

委員長 森 幸太朗
委　員 出雲 重成・岩隈 良弘・神谷　孝・佐藤 史郎・田村 常美・友野 和憲・古田 幹雄・松本 忠人



皆さんこんにちは！

公的土地評価委員会の委員長を引き続き務めることになりました森です。よろしくお願いします。

２年前は、士協会の役員等初めてで、何もわからないうえに、公的土地評価委員会を担当することになり、不安で一杯でしたが、ベテランの委員さんに留任してもらい、また、会員各位のご協力のおかげで、無事に２年間を乗り切れました。

公的土地評価委員会は、公的評価のあり方の検討、その業務の適切な実施、円滑な履行等に寄与する委員会です。公的土地評価業務が円滑に行えるように、会長、理事、委員さんと協議しながら、これまでの活動の継続性を重視し、公平の原則を基調として進めて行くとともに、俯瞰した視点で対応したいと考えています。

具体的には、平成 24 年度固定資産標準宅地評価業務が終了し、不服審査請求等への対応、市町村に対するフォローアップ等、鑑定士に対する援助等の業務並びに時点修正業務が円滑に履行できるようにバックアップを行って行きます。また、市町村向けのきめの細かい固定資産標準地評価等の研修会を実施すべく準備を進めています。同時に平成２７年固定資産標準宅地評価業務等へ向けての検討及び公益目的事業としての位置づけの検討も行っています。

当委員会は、会合、打ち合わせ、電話連絡等が多く、内容もいろいろと大変なこともあり、神経が磨り減り、ストレスが溜まりがちですが、市町村の総括鑑定士、各地区ごとのブロック代表鑑定士、一般評価員の方、事務局の担当の方の協力・理解の基に委員会活動を行いたいと思っています。特別なことは何も出来ませんが、目配り・気配り・心配りを忘れずに、「会員のためになるかどうか」を目標としますので、何とぞ宜しくお願いいたします。

広報委員会

委員長 小池　孝典
委　員 浅川 博範・綾部 圭太・大塚 誠司・兼重 利彦・桑原 哲治・鈴木 健二・田口 浩二・中園二郎・中村 世明・波多野 宏和・前村 晃次

本年４月より広報委員会を担当させて頂いてます小池孝典です。

広報委員会は無料相談会と「鑑定ふくおか」の編集・発行をメインに事業を行っていきます。

[無料相談会]

大きくわけて２つの無料相談会があります。1つは皆さんご存知の、４月と10月に福岡市天神のパサージュ広場，北九州市小倉のリバーウォーク，久留米市役所（本年4月のみ久留米商工会館ビルで実施）で行う定例の無料相談会です。本年４月の無料相談会ではパサージュ広場30人、リバーウォーク11人、久留米市16人の相談が寄せられ、専門職業家として市民の役に立つことができました。２つ目は昨年より始まった、県内各市町村にて行う無料相談会です。当該無料相談会は、福岡県内各市町村のうち無料相談会の開催を希望した市町村で実施します。昨年は10市町で実施し、市町及び相談者から好評をいただきました。本年は12市町（うきは市・豊前市・中間市・春日市・みやこ町・宗像市・田川市・小郡市・大刀洗町・鞍手町・那珂川町・大川市）で10月４日～27日の間に実施予定となっています。

[鑑定ふくおか]

鑑定ふくおかは10月と４月の年２回発行を予定しています。

今回から福岡を拠点にフリーの写真家として活動されている川上信也氏の作品を表紙に、新しい委員会の特色を発揮できる編集・発行を目指していきます。

[メンバー]

浅川博範先生
第７分科会の幹事でもあり、また、釣りにも精通し、いろんなアイディアを出していただいてます。

綾部圭太先生
考えぬかれた発言には重みがあります。

大塚誠司先生
男気のある非常に頼りになる先輩です。

兼重利彦先生
心おおらかな人物で、何事も気持ちよく引き受けて頂いています（いつも甘えてしまってます）。

桑原哲治先生
「気遣いの人」です。気がつけばいつも桑原先生に甘えています。

鈴木健二先生
当委員会の副委員長、広報委員会のベテランで、安心して委員会が進行できます。

田口浩二先生
広報委員のベテランで、いつもフランクに、そして、時に鋭い発言で委員会を引っ張ってくれます。

中園二郎先生
当委員会の『御意見番』として頼りになる先生です。時に厳しいつっ込みあり。

中村世明先生
一級建築士の資格を有し、釣りにも精通し、いろんな切り口からの発言で委員会を盛り上げてくれます。

波多野宏和先生
言わずと知れた、「北九州にこの人あり」の人物です。いつも「おんぶにだっこ」になっています。

前村晃次先生
和気合いあいとしながらも的確な発言で委員会を盛り上げてくれます。

以上若手（世間的にはそれ程若くないかもしれませんが…）メンバーと共に頑張っていきたいと思います。会員の皆様、ご指導宜しくお願い致します。

新規入会者の紹介

（株）不動産パートナー

不動産鑑定士

安藤 伸二

初めまして、この度福岡県不動産鑑定士協会に入会を許されました安藤伸二と申します。

協会の先達の先生方には、どうぞ宜しくご指導を賜りますようお願い申し上げます。

いささか薹のたった新入会員で有ります。昭和52年に旧二次試験には合格致しましたが、その後、不動産開発業や不動産仲介業に永年従事致しまして、不動産鑑定士となるための実務経験の機会を得ることなく、年月を経過してきました。平成20年に至り、株式会社アプレイザルジャパン（指導鑑定士 竹下憲治先生）にて、新制度における実務修習を受け今年3月に修習を修了することができました。

そんな訳で、鑑定評価理論はほぼ完璧に忘れておりました。また、実地演習に伴う提出物作成に当たりましても、まずパソコンスクールへ通うことから始める始末です。しかしながら、実に楽しい約1年半では有りました。私のようなロートルにとりまして、新制度（実務修習）は誠に有り難い教育システムだと思われますし、竹下先生の厳しくも親身なご指導を賜りまして、不動産鑑定士としての基礎は修得できたものかと思っております。

とはいえ、まだまだ未熟であります。錆び付いた頭に油を差し差し、これからも精進する積もりでおります。どうぞ厳しいご指導とご鞭撻を賜りますよう、重ねてお願い申し上げます。

堤不動産鑑定事務所

不動産鑑定士

堤 弘

私は、今年の4月に入会し、大野城市に不動産鑑定事務所を開業することになりました。

趣味は読書で、特に歴史小説を好んで読んでいます。好きな作家は司馬遼太郎と塩野七生で、特に後者は大学在学中から同じ作品でも繰り返し読み続けています。大学時代には、古代ローマの歴史に興味があり、特定の人物に焦点を当てて、書庫から関連図書を借りて調べたりしていました。

古代ローマ人の業績や、その帝国の形成過程を歴史として読んでいくと、社会全体に対する個人の貢献の大切さや、その個人の貢献に報いる社会の仕組み・考え方を理解でき、とても感動しました。

また、古代ローマ人が遺した遺跡等も現代の技術から見ても素晴らしいもので、時間と懐に余裕ができた暁には、実際に遺跡を見に行きたいと思いながら図鑑等を眺めています。

現在、不動産鑑定業界は、様々な社会的需要に対応すべく、勉強しなければならない事項が多くあります。今は、自分のこれまでの経験を生かしつつ、また古代ローマ人の勤勉さを見習いつつ、社会の役に立てるよう日々努力していきたいと考えています。まだまだ、未熟者ではございますが、福岡県の諸先輩方のご助言・ご指導を承りつつ、頑張っていきたいと思いますので、よろしくお願いします。

一般財団法人

日本不動産研究所　九州支社

不動産鑑定士

西村 哲治

このたび、社団法人福岡県不動産鑑定士協会に入会させていただきました、一般財団法人日本不動産研究所の西村哲治と申します。福岡赴任前の前任地は当所宮崎支所です。入所以来、東京［東東京支所］→宮城［仙台支所］→東京［業務部］→宮崎［宮崎支所］と異動を重ね、念願かなってこの4月に今回福岡［九州支社］で勤務することとなりました。現在、妻・子供（小学3年生の娘と小学1年生の息子）と一緒に暮らしております。

趣味はゴルフで、宮崎に赴任していた6年間は休日にゴルフに行くことが多く、宮崎市内のトーナメントコースである「フェニックスカントリークラブ」や「宮崎カントリークラブ」などでプレーできたことが良い思い出となっています。福岡でもいろんなコースで思い出深いラウンドが出来ればと思っているところです。

とはいえ、宮崎での赴任中はあまりの家族サービスの少なさに妻や子供たちに愛想を尽かされてしまう有様でしたので、福岡では「父親としての存在感」を取り戻すべく、休日の家族サービスとゴルフラウンドをうまく両立させることができるよう、精進していこうと思っております。

今後ともご指導・ご鞭撻のほど何卒宜しくお願い申し上げます。

新日本総合鑑定（株）

不動産鑑定士

早坂 剛雄

今年の4月に不動産鑑定士登録が完了し、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早坂剛雄と申します。現在は、福岡市中央区の新日本総合鑑定（株）で新米不動産鑑定士として勉強する毎日です。

私が不動産鑑定士の勉強を始めたのは平成19年でしたが、平成21年の試験合格からその後の実務修習や登録までの期間は、自分の中では「あっという間」だったように思えるのですが、よくよく考えると実に4年以上経っていることに正直驚いています。

また同時に、私自身が不動産鑑定士としてスタートするには若くもない年齢であることもあって、今後同じように早く時間が過ぎていくのだろうかと考えると、「一日でも早く一人前にならなければ…」という多少焦る気持ちがあるのも事実です。

しかしながら、現在、不動産鑑定士として仕事をさせて頂くようになり、登録されるまでは実感として解らなかった職業としての奥深さを感じるとともに、不動産鑑定士としての勉強は日々の実務を通じて一生続いていくことを考えれば、生涯を通じ専門職業家としてどこまで成長できるかを楽しみにしながら自己研鑽していければとも思っています。

若輩者の新米不動産鑑定士ではありますが、今後ともよろしくお願い致します。

中央不動産鑑定(有)

不動産鑑定士

林田 光博

協会へは十数年ぶりの復帰となります。よろしくお願いします。

以前は、バブルがはじけ、土地神話が崩壊して、毎年の地価の下落に驚かされたものでしたが、現在もまた、ようやく2008年の金融危機から回復の兆しが見えてきたところに、昨今の欧米の債務問題や東北大地震等の影響もあって、まったく先の読めない不安定な経済状況になっているようです。

このような中、鑑定業界も公共事業の大幅な減少等を受けて厳しい状況であり、また、鑑定業務についても基準が新しくなり、評価手法も高度化、複雑化していると伺っています。

韓流ドラマ観賞を少し控えて、真剣に業務に励まなければと思っている今日この頃です。

趣味について以前は、「海外旅行とスキューバダイビング」と申していましたが、今では、いつのまにか「近場の温泉旅行とマラソン」になってしまい、こちらも我が家の経済状態を反映し、より低価格なものへと変動の過程にあるようです。

会員の皆様方には、いずれ、直にお会いする機会もあろうかと思います。その際に、改めてご挨拶したいと存じますので、その節はよろしくお願いいたします。

一般財団法人
日本不動産研究所　九州支社

不動産鑑定士
古川 一哉

はじめまして、本年2月に福岡県不動産鑑定士協会に入会いたしました日本不動産研究所の古川一哉と申します。本年1月に京都支所から九州支社へ赴任いたしました。いわゆる転勤族です。

日本不動産研究所では京都支所に入所後、大津支所→京都支所（2回目）→大分支所→本社システム評価部→京都支所（3回目）→九州支社（現）と勤務しています。大分支所には6年間在籍し、県境の中津市、日田市へは仕事でよく出かけていました。

出身は兵庫県の姫路市で、福岡市と姫路市といえば、「福岡（黒田）藩」の関係で江戸時代当初よりゆかりのあるところです。子供の頃、父から黒田官兵衛についてよく話を聞かされました。それ故、子供の頃から、ぼんやりと頭のなかに福岡という地名があったように記憶しています。

平成11年、福岡出張で仕事をして以来、転勤先の候補地として常に福岡（九州支社）を考えていました。今回希望が叶い、喜びの限りです。

赴任後、まだ、8ヵ月で公私とも福岡については勉強途上です。勝手ながら、皆様のご指導ご鞭撻の程、よろしくお願い申し上げます。

大和不動産鑑定（株）九州支社

不動産鑑定士
吉川 博貴

この度、福岡県不動産鑑定協会に入会させて頂きました吉川博貴と申します。

平成16年に二次試験に合格、新実務修習2年コースを経て、今年の4月に不動産鑑定士の登録を致しました。

私は、昭和57年に福岡県で生まれ、大学卒業まで小郡市におりました。その後信託銀行に就職致しまして、東京で不動産仲介部門に勤務しておりました。平成21年の9月に現在の会社に転職致しまして、2年間の東京事務所勤務を経て、地元に戻って参りました。長く小郡の田舎で暮らしておりましたので、東京での生活が合わず、現在は地元に戻ってきてほっとしております。

趣味は競馬と映画鑑賞です。競馬は賭け事が好きというよりも、馬を見に行くことを楽しみにしております。東京で暮らしていた時には、大井競馬場、川崎競馬場によく足を運んでおりまして、川崎競馬場が近いという理由で、川崎市に住んでおりました。地元での主戦場は佐賀競馬場です。小倉競馬場には1度しか行ったことがありませんので、たまに出会う競馬好きの方ともなかなか会話が弾みません。

映画は小学校時代の友人と映画部を結成しており、細々と活動をしております。（現在部員は私を含め2名です）

これから、仕事や協会活動でお世話になることが多いと思います。未熟者ではございますが、御指導の程よろしくお願い致します。

（株）不動産パートナー

不動産鑑定士
和田 安生

はじめまして、株式会社不動産パートナー、代表の和田安生です。誌面を借りて自己紹介をさせていただきます。私は神戸出身の44才で、関西学院大学卒業後、中央三井信託銀行に18年勤務し、信託銀行勤務時代に不動産鑑定士の試験を受け、鑑定士登録をしました（実務研修は28期生）。当銀行の福岡支店に在籍中、福岡が気に入り、勢いで中途退職してしまい、平成19年に事業用不動産の仲介・鑑定を主業とする㈱不動産パートナーを起ち上げた次第です。現在、弊社には鑑定士が2名おりますが、鑑定業務は、この度一緒に鑑定士協会へ入会した弊社鑑定部長の安藤が主に担当し、私の方は専ら事業用不動産の仲介業務に励んでおります。不動産市況はリーマンショック後、厳しくなっていますが、投資用不動産等を中心とする不動産の売買は底堅く行われています。

福岡へ来て約8年が経ち、日々楽しく過ごしています。福岡は魚や料理が美味く、毎日酒を欠くことができず、運動しても、いっこうにメタボが解消しません。機会があれば、仕事の面ならず、遊び等で皆様とご一緒できることを願っております。不動産の仲介マーケットの前線で仕事をしておりますので、売買物件、マーケット等に関する相談等気軽にお声掛けください。

新規開業

けやき不動産鑑定事務所

不動産鑑定士
金山 哲也

今年7月に開業しました「けやき不動産鑑定事務所」の金山と申します。鑑定の修行をさせて頂き十数年の月日が過ぎようとしています。まだまだ経験未熟ですが、一区切りをつけるべく今回開業となりました。

簡単に自己紹介させて頂きます。生まれも育ちも福岡市内（中央区、南区）で、高校までは地元にいましたが、大学進学を機に東京に出ました。学生時代は音楽に明け暮れていた時期もあり、あまり真面目に勉強したほうではありませんが、読書好きなこともあっていろんなジャンルの本を読んでいました。その後、アルバイトが高じて教員を目指すなどと言って、周囲を困惑させた時期もありましたが、ご縁により不動産に目覚め、不動産会社、鑑定受験を経てこの世界に入ってきました。

現在は、結婚して子供も2人となり、中年の仲間入りをしました。体が先に中年化してしまったため、ここ1～2年はアウトドア、自転車（クロスバイク）を趣味として、軽量化に励んでいますが残念ながらあまり成果は出ておりません。どなたか成功された方がおられましたら是非ご一報ください。

とりとめのない自己紹介となって恐縮致しますが、これからも初心を忘れることなく、微力ながらも世のため、人のためとなる専門家を目指したいと考えています。

何卒ご指導のほど、よろしくお願い申し上げます。

シンポジウム開催のお知らせ

不動産の記念シンポジウム
「日本の復興と地域経済を考える」

震災後の日本・福岡の景気の現状と展望、地価の動向を知る絶好の機会です。
お気軽にご参加ください。

日 時：平成23年11月11日（金）
13:30～16:45（13:00～受付開始）
会 場：JR九州ホール（JR博多シティ 9階）

■第一部［講演会］
演 題／震災後の日本経済と新産業の創造

【講演者】
日本政策投資銀行 産業調査部長　**鍋山　徹** 氏

第二部［トークセッション］
テーマ／九州新幹線全線開業と福岡経済のゆくえ

【パネリスト】
日本政策投資銀行 産業調査部長　**鍋山　徹** 氏
福岡市総務企画局 企画整備部長　**永渕 英洋** 氏
（株）帝国データバンク 福岡支店 情報部長　**江口 一樹** 氏
（社）福岡県不動産鑑定士協会 地価調査委員長　**山﨑 健二** 氏

参加申込：電話またはFAXで、住所・氏名・職業・電話番号を明記の上、下記までお送り下さい。
※収集した個人情報は当シンポジウムのみで使用いたします。

問合せ：**社団法人 福岡県不動産鑑定士協会 事務局　TEL 092-283-6255　FAX 092-283-6256**
主催／社団法人 福岡県不動産鑑定士協会　後援／福岡県・福岡市・北九州市

会員名簿

平成23年10月3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
青木　繁	(株)地域科学研究所福岡事務所	812-0016	福岡市博多区博多駅南1-8-31 九州ビル3F	092-477-2670
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　敏雄	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-20 日之出天神ビル7F	092-712-9112
綾部　圭太	綾部不動産鑑定(株)	810-0001	福岡市中央区天神4-8-2天神 ビルプラス6F	092-600-8414
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
荒牧　恭一	(株)立地研	810-0041	福岡市中央区大名1-9-14 シティマンション大名605	092-725-2063
有吉　寛	(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 九勧筑紫通ビル3F	092-441-5522
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 九勧筑紫通ビル3F	092-441-5522
安藤　伸二	(株)不動産パートナー	810-0073	福岡市中央区舞鶴1-1-11 天神グラスビルディング7F	092-732-8330
池田　昌修	中央総合鑑定(株)	810-0041	福岡市中央区大名2-4-30 西鉄赤坂ビル7F	092-714-5715
池田　雄士	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
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
石井　瑞郎	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
石田　宏	(株)旭鑑定補償	810-0022	福岡市中央区薬院1-14-5-7F	092-718-8100
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	(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 九勧筑紫通ビル3F	092-441-5522
井手　江美	つくしのくに鑑定(株)	811-3219	福津市西福間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
入江　正徳	福岡不動産研究所	812-0871	福岡市博多区東雲町3-3-1 第5入江ビル	092-573-9455
岩井　聡	NCBモーゲージサービス(株)	812-0011	福岡市博多区博多駅前1-3-6	092-476-2085
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)	810-0042	福岡市中央区赤坂1-11-13大稲ビル7F	092-713-2272
岩渕三千昭	(株)不動産評価研究所岩渕事務所	802-0077	北九州市小倉北区馬借1-1-17-701 KOKURA TOWER 7F	093-522-5091
上田　博隆	(株)久栄綜合コンサルタント	830-0061	久留米市津福今町349-18久栄ビル	0942-39-7826
内田　信行	(株)九銀不動産鑑定所	810-0042	福岡市中央区赤坂1-16-13上ノ橋ビル5F	092-751-5745
江見　博	(株)総研	810-0001	福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470
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
大岩根　亘	(株)久栄綜合コンサルタント	830-0061	久留米市津福今町349-18久栄ビル	0942-39-7826
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2-12-28 北口幹線ビル202	093-511-5588
大楠由美子	(株)九銀不動産鑑定所	810-0042	福岡市中央区赤坂1-16-13上ノ橋ビル5F	092-751-5745
大澤　昭雄	大澤不動産鑑定所	818-0022	筑紫野市筑紫駅前通2-248	092-927-1507
大田　清見	(業者登録なし)			0940-33-6240
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	810-0073	福岡市中央区舞鶴3-2-32 舞鶴ロイヤービル3F	092-721-0033
大堀　満郎	大堀不動産鑑定事務所	814-0174	福岡市早良区田隈3-23-20	092-985-5513
岡部　敦	岡部敦税理士・不動産鑑定士事務所	812-0033	福岡市博多区大博町2-1 大前ビル2F	092-291-4125
沖永　裕章	沖永不動産鑑定所	806-0031	北九州市八幡西区熊西2-5-47	093-777-8224
小野田秀幸	広域不動産鑑定(株)	810-0032	福岡市中央区輝国2-11-70	092-523-5201
景平　良邦	(有)景平不動産鑑定	802-0064	北九州市小倉北区片野2-9-40 第2木山ビル202	093-921-2315
片山　邦秀	片山不動産鑑定事務所	810-0014	福岡市中央区平尾2-11-11-801	092-523-9721
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	福岡市南区高宮2-6-15-107	092-522-5167
兼重　利彦	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-20 日之出天神ビル7F	092-712-9112
神谷　孝	神谷不動産鑑定士事務所	802-0981	北九州市小倉南区企救丘1-29-23	093-964-2514
川崎　一秀	川崎一秀不動産鑑定士事務所	836-0867	大牟田市花園町38	0944-54-6719
川崎　健祐	(株)孝栄設計コンサルタント	811-1302	福岡市南区井尻1-36-20	092-571-5292
川崎　耕二	筑後不動産鑑定	830-0039	久留米市花畑2-16-14 フォーウィルズコート402	0942-80-7198
川崎　孝志	(株)孝栄設計コンサルタント	811-1302	福岡市南区井尻1-36-20	092-571-5292
川村　勇人	(有)アセッツ鑑定	810-0073	福岡市中央区舞鶴2-2-1 筑邦ビル4F	092-739-5101
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北九州支所	802-0006	北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル8F	093-531-6788
清永　優	日本不動産鑑定事務所	802-0043	北九州市小倉北区足原1-13-1	093-521-0201
桑野　義政	総合不動産鑑定(株)	810-0001	福岡市中央区天神2-4-12	092-781-2608
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1-10-17 西日本ビル3F	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
財前　和好	財前不動産鑑定士事務所	800-0233	北九州市小倉南区朽網西4-8-5	093-475-4610

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)	810-0001	福岡市中央区天神1-14-16 三栄ビル6F	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
佐々木　哲	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-10-17 西日本ビル3F	092-771-0641
貞弘　賢治	貞和不動産鑑定(株)	810-0011	福岡市中央区高砂2-11-18	092-521-6662
佐藤　栄治	第一不動産鑑定事務所	800-0257	北九州市小倉南区湯川4-15-14	093-921-6333
佐藤　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
佐藤　史郎	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-20 日之出天神ビル7F	092-712-9112
重松　英和	(有)重松不動産鑑定	814-0005	福岡市早良区祖原14-13 ロマネスク西新201	092-845-4702
重松　正信	(株)都市評価システム福岡	810-0001	福岡市中央区天神1-11-17 福岡ビル7F	092-762-3200
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
柴田　知則	(株)iLand	819-0031	福岡市西区橋本2-6-13	092-405-9003
清水　栄	清水不動産鑑定士事務所	824-0008	行橋市宮市町5-24	0930-23-2273
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
新富　達也	(有)フィールズ鑑定法人	812-0011	福岡市博多区博多駅前1-15-12 藤田ビル5F	092-436-7360
菅　博一	菅税理士･不動産鑑定士事務所	806-0043	北九州市八幡西区青山3-6-10	093-642-2244
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	大和不動産鑑定(株)北九州支社	802-0006	北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル4F	093-511-6931
芹田　文博	そおりつ地域鑑定(株)	812-0018	福岡市博多区住吉5-23-1	092-474-3031
副田　英美	(株)オフィス･ソレア	814-0123	福岡市城南区長尾4-19-11	092-865-6113
添野　敬一	(株)プライム評価研究所北九州支所	806-0055	北九州市八幡西区幸神1-2-16	093-644-2380
高木　俊二	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
高田　卓巳	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
髙塚　宏	髙塚不動産鑑定所	803-0826	北九州市小倉北区高峰町15-10	093-582-7273
高橋　国生	(株)毎長不動産鑑定所	810-0002	福岡市中央区西中洲12-13 樋口ビル1F	092-751-2052
髙比良昌一	(株)髙比良総合鑑定所	810-0001	福岡市中央区天神5-5-3	092-721-4721
滝口　良爾	(株)西日本不動産鑑定所	814-0153	福岡市城南区樋井川7-20-5	092-834-9771
田口　浩二	九州不動産コンサルタント	810-0073	福岡市中央区舞鶴3-1-22 萬翠ビル5F	092-515-0809
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1-9-3 朝日プラザ天神1105	092-722-2362
武田　大道	(有)武田大道事務所	810-0042	福岡市中央区赤坂1-5-22 赤坂えがしらビル6F	092-726-4405
武田　多門	(有)武田大道事務所	810-0042	福岡市中央区赤坂1-5-22 赤坂えがしらビル6F	092-726-4405
田代　隆康	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-10-17 西日本ビル3F	092-771-0641

会員名	勤務先名		勤務先住所	勤務先TEL
田中　高士	田中税理士･不動産鑑定士事務所	816-0943	大野城市白木原3-10-26 松永ビル2F	092-558-8518
田中　信孝	(株)第一総合不動産鑑定事務所	803-0817	北九州市小倉北区田町10-38 小松ビル201	093-592-4831
棚橋　良次	(有)地域分析	810-0041	福岡市中央区大名1-3-37 隆永ビル601	092-725-0980
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
津久井　環	(株)旭鑑定補償	810-0022	福岡市中央区薬院1-14-5-7F	092-718-8100
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
恒川　恵一	恒川不動産鑑定事務所	810-0041	福岡市中央区大名2-1-43 東洋マンション大名301	092-731-5231
戸川　英二	(株)戸川鑑定士事務所	802-0005	北九州市小倉北区堺町2-1-1-612	093-511-8232
徳永　大典	(株)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
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	(株)北九州システム鑑定	803-0817	北九州市小倉北区田町12-19-202	093-582-4280
友野　和憲	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	810-0073	福岡市中央区舞鶴2-8-6 クラージュ舞鶴608	092-771-1781
中村　和憲	(株)コスモシステム福岡支店	812-0011	福岡市博多区博多駅前4-24-23 第7モリタニビル6F	092-473-5599
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　世明	(株)わがまち不動産研究所	819-0005	福岡市西区内浜1-6-5-503	092-406-0315
西川　浩二	(有)フィールズ鑑定法人	812-0011	福岡市博多区博多駅前1-15-12 藤田ビル5F	092-436-7360
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
西村　哲治	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
納富　久雄	(株)旭鑑定補償	810-0022	福岡市中央区薬院1-14-5-7F	092-718-8100
野口　貴	東邦不動産鑑定事務所	810-0034	福岡市中央区笹丘1-24-4	092-771-0196
許山　剛	渡辺地所(株)	810-0001	福岡市中央区天神1-12-14 紙与渡辺ビル10F	092-721-5040
橋本　英樹	(株)アプレイザル福岡	812-0011	福岡市博多区博多駅前2-17-15 NPCビル4F	092-481-1106
羽田　成利	大和不動産鑑定(株)北九州支社	802-0006	北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル4F	093-511-6931
羽田　成利	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-20 日之出天神ビル7F	092-712-9112
波多野宏和	(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
馬場　喜幸	九州･アジア･パートナーズ(株)	810-0001	福岡市中央区天神2-14-8 天神センタービル11F	092-736-3737
早坂　剛雄	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
林田　光博	中央不動産鑑定(有)	810-0001	福岡市中央区天神4-4-30 天神西江ビル6F	092-715-0242
原田　俊博	福岡立地研究所	811-3211	福津市有弥の里1-10-6	0940-35-8350

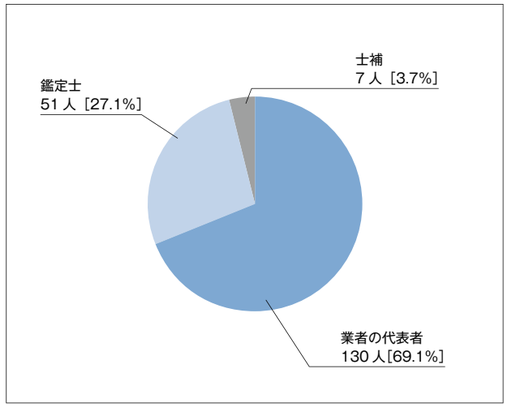
会員名	勤務先名		勤務先住所	勤務先TEL
秀島　義則	(有)秀島不動産鑑定事務所	802-0976	北九州市小倉南区南方2-1-26	093-962-7585
平畑　博	中央不動産鑑定(有)	810-0001	福岡市中央区天神4-4-30	092-715-0242
平山　和典	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
廣原　浩一	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013	福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勧筑紫通ビル3F	092-441-5522
福田　文雄	福田不動産鑑定士事務所	803-0833	北九州市小倉北区朝日ヶ丘8-15	093-561-0594
福山　新一	(株)地域科学研究所福岡事務所	812-0016	福岡市博多区博多駅南1-8-31 九州ビル3F	092-477-2670
福山　節子	福山不動産鑑定事務所	802-0001	北九州市小倉北区浅野2-3-47-3F	093-513-2772
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　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
藤野　裕三	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-10-17 西日本ビル3F	092-771-0641
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3-6-32-201	093-561-0545
二村　吉則	(株)九銀不動産鑑定所北九州事務所	803-0817	北九州市小倉北区田町11-10 オークラ田町ハイツ302	093-592-7791
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
古田　幹雄	古田不動産鑑定士事務所	811-2101	粕屋郡宇美町宇美3-1-10	092-932-0215
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	NCBモーゲージサービス(株)	812-0011	福岡市博多区博多駅前1-3-6	092-476-2085
槇　由紀	(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 九勧筑紫通ビル3F	092-441-5522
舛木與三雄	新都市鑑定コンサルタント	802-0016	北九州市小倉北区宇佐町2-11-27	093-230-3685
松尾　周一	東京建物(株)	810-0001	福岡市中央区天神2-8-49 福岡富士ビル6F	092-761-0110
松尾　憲親	(株)大建	812-0032	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
松﨑　信夫	大東鑑定(株)	810-0073	福岡市中央区舞鶴2-4-30	092-714-3066
松﨑　能久	大東鑑定(株)	810-0073	福岡市中央区舞鶴2-4-30	092-714-3066
松田　徹	総和不動産鑑定(株)	810-0004	福岡市中央区渡辺通5-24-37 天神第5レジデンス江崎3F	092-752-3721
松本　俊朗	(有)筑紫不動産鑑定事務所	818-0072	筑紫野市二日市中央5-3-16 第二丸明ビル2F	092-921-5825
松本　武洋	中央不動産鑑定(有)	810-0001	福岡市中央区天神4-4-30	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1-10-17 西日本ビル3F	092-771-0641
宮内　紀明	(有)宮内事務所	806-0059	北九州市八幡西区萩原1-1-55-203	093-641-2390
宮﨑　浩	(株)紺碧	811-0103	糟屋郡新宮町花立花3-6-6	092-403-7014
宮澤　等	(株)毎長不動産鑑定所	812-0011	福岡市中央区西中洲12-13 樋口ビル1F	092-751-2052
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

会員名	勤務先名		勤務先住所	勤務先TEL
向野　昌邦	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A1102	092-739-5512
森　幸太朗	(有)北九州不動産鑑定	807-0833	北九州市八幡西区南鷹見町11-20-202	093-695-1225
森部　清司	(株)地域経済研究所	820-0088	飯塚市弁分554-5	0948-26-4678
八木　穆	(株)毎長不動産鑑定所	810-0002	福岡市中央区西中洲12-13 樋口ビル1F	092-751-2052
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2-17-15 NPCビル4F	092-481-1106
山内　英行	山内不動産鑑定士事務所	802-0014	北九州市小倉北区砂津1-3-18	093-541-0035
山内　浩幸	(有)アイ・アール不動産鑑定	814-0103	福岡市城南区鳥飼7-22-14	092-985-4975
山口　勝彦	(株)国際不動産鑑定所	812-0013	福岡市博多区博多駅東1-12-5 博多大島ビル403	092-483-3350
山口　隆司	(株)アセット・エッセンス	802-0084	北九州市小倉北区香春口1-15-8-2F	080-6736-8027
山﨑　晃尚	(株)九銀不動産鑑定所	810-0042	福岡市中央区赤坂1-16-13 上ノ橋ビル5F	092-751-5745
山﨑　健二	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
山下　謙二	(株)アプレイザルジャパン	810-0073	福岡市中央区舞鶴1-9-3 朝日プラザ天神1105	092-722-2362
山下　耕一	(有)アセット リサーチ	810-0021	福岡市中央区今泉2-1-18　202号	092-725-3276
山下　英彦	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	山田不動産鑑定事務所	819-0025	福岡市西区石丸3-42-3	092-884-0078
山田　毅	(株)日本システム評価研究所	811-4143	宗像市三郎丸2-2-41	0940-35-2375
山田　秀俊	中央不動産鑑定(有)	810-0001	福岡市中央区天神4-4-30	092-715-0242
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1-12-20 日之出天神ビル7F	092-712-9112
吉崎　武雄	(株)総研	810-0001	福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470
吉島万里子	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
吉田　尚是	(株)吉田不動産鑑定士事務所	806-0067	北九州市八幡西区引野1-13-6	093-621-1777
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　正宇	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9F	092-781-6073
吉田　稔	(株)第一鑑定リサーチ	810-0041	福岡市中央区大名2-2-50 大名DTビル6F	092-724-6566
吉永　幸雄	(株)西日本不動産鑑定所	814-0153	福岡市城南区樋井川7-20-5	092-834-9771
和田　安生	(株)不動産パートナー	810-0073	福岡市中央区舞鶴1-1-11 天神グラスビルディング7F	092-732-8330
渡邉　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
渡邊　安正	渡邊不動産鑑定事務所	802-0023	北九州市小倉北区下富野4-16-30	093-541-1861

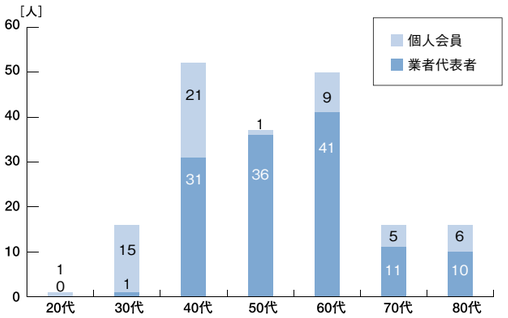
（社）福岡県不動産鑑定士協会の現在

平成23年9月末日時点

■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	130	69.1%
鑑定士	51	27.1%
士補	7	3.7%
計	188	100.0%

■全資格者の年齢別構成

年齢	人　数			構成比
	業者代表者	個人会員	合計	
20代	0	1	1	0.5%
30代	1	15	16	8.5%
40代	31	21	52	27.7%
50代	36	1	37	19.7%
60代	41	9	50	26.6%
70代	11	5	16	8.5%
80代	10	6	16	8.5%
計	130	58	188	100.0%
平均	56.5歳			
最年少	29歳			
最高齢	89歳			

編集後記

■みなさんの協力のおかげで無事発行することができました。『鑑定ふくおか』の発行に携わることで、情報発信の重要性，責任の重さを実感しました。今後とも、広報委員会は一致団結して『鑑定ふくおか』を編集・発行していきます。是非、期待して下さい。【小池孝典】

■今年度の全県下無料相談会は会員の皆さんのご協力で、前回の8市町から12市町に増えました。この無料相談会を通じて、不動産鑑定士や鑑定評価制度のアピールができればと思っています。今度ともよろしくお願い申し上げます。【波多野宏和】

■『鑑定ふくおか』29号の発行にあたり、私が役に立てたのかどうか甚だ疑問ですが、とにかく発行の運びとなり一安心しております。次号はもう少し貢献できればと思っております。【綾部圭太】

■ご執筆頂きました皆様及び関係各位に心より御礼申し上げます。私が初めて『鑑定ふくおか』を拝見したのは、約3年前で、関西にいた頃でした。協会HPでの閲覧でしたが、当時から充実した内容であったと記憶しています。本号もHPに掲載される予定でございます（バックナンバーの一部も含む）。県内外問わず、多くの皆様にご利用頂ければと願っております。【桑原哲治】

■雑誌等の編集とやらに初めて携わりました。想像はしていたものの、多数の人が関わり成果物が出来上がるものだと思いました。一人でも多くの方に目を通していただければと思います。【前村晃次】

■初めて広報委員として担当させて頂きました。今までいろいろな委員会に所属しましたが、この委員会もかなり活発な議論が行われているとても良い委員会だと感じました。『鑑定ふくおか』を中身の濃いものにするには、会員皆様方のご執筆等が重要だと思いますので、今後ともご協力よろしくお願い致します。【浅川博範】

PHOTOギャラリー

鑑定フォトクラブ福岡

第5回 合評会入選作品

「LEDの街」

撮影：浅川 博範
（くるめ不動産鑑定 株式会社）

冬のハウステンボスは700万球の光で賑やかになります。節電、省エネの代名詞となったLED照明。光のアートガーデンのLEDカフェというコーナーでは、LED電球による幻想的な街並みが印象的でした。三脚を忘れたので、手持ちでチャレンジしてみました。なんとかブレずに撮れましたが、今冬の撮影は絶対に三脚を使います。

【講評】

再生中のハウステンボスのライトアップされた夜景と思いますが、全体としてファンタジックな世界に迷いこんだような楽しい雰囲気の1枚です。写真右半分の細密で豪華な背景を左半域では繰り返さずに、チューリップを模したようなイルミネーションを配して、間口の広さと奥行を考えた構図は、手慣れた技術を感じさせてくれます。

フォトクラブ顧問／滝口良爾

不動産鑑定士の情報誌　鑑定ふくおか［No.29］
2011年10月発行　［発行所］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1-40三井生命福岡祇園ビル8階
TEL（092）283-6255　FAX（092）283-6256　URL http://www.farea.jp/

［編集］広報委員会／委員長 小池孝典
浅川 博範+綾部 圭太+大塚 誠司+兼重 利彦+桑原 哲治+鈴木 健二
+田口 浩二+中園二郎+中村 世明+波多野 宏和+前村 晃次
［編集協力］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 29

社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
URL http://www.farea.jp/

福岡本部
〒812-0038 福岡市博多区祇園町1-40
三井生命福岡祇園ビル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

デザイン／design POOL