

Number  
32  
2013年4月発行

鑑定  
ふくおか  
不動産鑑定士の情報誌 KANTEI FUKUOKA

[平成25年福岡県地価公示における]

## 地価動向の概要

【特集】

不動産鑑定士としてこれだけは知っておきたい  
「宅地造成工事の内容とその積算」  
の基礎知識

|   |  |             |    |
|---|--|-------------|----|
| 目次  | ごあいさつ                                      | 会長 吉田 稔     | 1  |
| 平成25年 福岡県地価公示における<br>地価動向の概要                        | 地価公示の総括                                    | 代表幹事 山崎 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 山崎 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    | 17 |
|   | 第8分科会                                      | 幹事 井上 真輔    | 18 |
| 【特集】 不動産鑑定士としてこれだけは知っておきたい<br>「宅地造成工事の内容とその積算」の基礎知識 |  |             | 20 |
|   | 不動産鑑定士・一級土木施工管理技士・測量士 竹本 朗                 |             |    |
| わがまちバンザイ  |  | 22 北九州市 若松区 | 42 |
|   |  | 23 福岡市 早良区  | 44 |
| 平成の地価公示   |  | 大野城市        | 46 |
|   |  | みやま市        | 47 |
|   |  | 粕屋町         | 48 |
|   |  | 苅田町         | 49 |
|   |  |             |    |
| 税理士の立場からみた不動産鑑定                                     | 田中税理士・不動産鑑定士事務所<br>不動産鑑定士・税理士 田中 高士        |             | 50 |
| 建築士の立場からみた不動産鑑定                                     | 一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社<br>不動産鑑定士・一級建築士 高田 卓巳 |             | 52 |
| 新規入会者の紹介  |  |             | 55 |
| 会員名簿  |  |             | 56 |
| 協会の現在／編集後記  |  |             | 62 |
| PHOTOギャラリー  |  |             | 巻末 |

## ごあいさつ



公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会  
 会長 吉田 稔

春爛漫の候、会員及び県民の皆様におかれましては益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は福岡県不動産鑑定士協会の運営等に格別のご理解とご協力を賜りまして厚く御礼申し上げます。

当協会が公益社団法人に移行しまして1年が過ぎました。県民の皆様にご負担していただきました公益事業も順調に進捗しており、昨年10月には県下11市町村で無料相談会を、11月には『知って安心!不動産鑑定士のはなし』というタイトルで本を出版し、同じく11月に公益社団法人化記念講演会を実施いたしました。今回は記念講演の他に、出版した本に出筆した会員5名が内容についてお話をし、手作り講演会の大きなヒントになりました。土地月間として4月初旬には春の無料相談会を行います。また今年度は福岡専門職団体連絡協議会の当番幹事で、皆様には多大な協力をいただいております。今後とも協会運営に際しまして、多くの皆様のご参加とご協力を宜しく願っております。

この『鑑定ふくおか』は、主に平成25年度地価公示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となっております。「特集」コーナーでは、「宅地造成工事の内容とその積算」の基礎知識を、また会員の皆様からの「寄稿」は、大変好評な「税理士の立場からみた不動産鑑定」及び「建築士の立場からみた不動産鑑定」であり、鑑定評価業務等に役に立つ内容となっております。さらに「わがまちバンザイ」コーナーでは、表紙を飾っております若戸大橋が架かっている「北九州市若松区」と西新地区や百道地

区を擁し、また文教の街として人気が高く発展著しい「福岡市早良区」の紹介がございます。「平成の地価公示」コーナーでは、大野城市・みやま市・粕屋町・苅田町を紹介いたします。私たちはさまざまな広報活動を通して、県民の皆様から「愛される存在」になるよう今後も努力を続けていきますので、皆様には有益な情報の提供をお願いいたします。

ところで、昨年12月の第46回衆議院議員選挙で自民党が圧勝し政権交代が行われました。安倍首相が構想する経済政策「アベノミクス」ではデフレと円高からの脱却、名目3%以上の経済成長の達成等を上げ、大胆な金融緩和や様々な強気の経済政策が実行されようとしており、3月までは株価が大幅に上昇しました。また昨年より都市部を中心とした地価上昇地域が全国で増加傾向にあります。さらに、私たちの業務に関係が深い「中小企業金融円滑化法」が3月末で終了したことや今後の相続税法の改正等、近い将来私たちが社会のお役に立つ機会が増えそうな状況になりつつあります。しかしながら、現在の鑑定業界を取り巻く環境は相変わらず厳しいものがあります。私たちは、日々くじけそうになる自分を一生懸命励まし、しっかり心を整えて、「物事を成し遂げるのに近道や安易な道はない」ことを常に心して、日頃から研鑽を積み、様々な評価活動や価格の均衡化適正化を通じて、500万県民の負託にこたえていくことが不動産鑑定士の使命であり、公益社団法人としての当然の義務だと思っております。

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ます。発刊の挨拶とさせていただきます。

### 【表紙の写真】若戸大橋

見上げると真っ赤な大橋が青空に映え、そのコントラストが生み出す調和はとて美しい。小さな渡船、大きな貨物船が波音を立てながら何度もこの橋をくぐり抜けてゆく。開通50周年を迎えた若戸大橋。これからも多くの人々が様々な思い出と共に、洞海湾を渡ってゆく。

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。

# 地価動向の概要

## 地価公示の総括

### 1. 地価動向の特徴と要因

代表幹事 **山崎 健二**

|             |  |
|-------------|--|
| 住<br>宅<br>地 | <p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>県平均は、昨年の△2.0%から△1.2%に下落幅が縮小したが17年連続の下落となった。</li> </ul> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>福岡市はH19年に16年ぶりに上昇に転じH20まで0.3%だったが、H21年以降下落に転じ昨年は△0.9%だった。H25は住宅需要が回復し変動率も0.7%とプラスに転じた。</li> <li>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を中心に好調。不動産会社は各社とも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3,000万円程度の新築の戸建住宅がよく売れている。超低金利に加えフラット35S等の政策効果と消費税増税に伴う駆け込み需要も手伝って住宅販売は好調。特にマンションはV字回復しており、ここ20年間で一番よく売れている。室見地区では販売価格が坪約170万円となっており、大濠地区では坪約260万円となっている。</li> </ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>北九州市(△2.6%→△2.2%)：住宅地の供給が多い一方で人口は減少傾向にあり需給バランスがやや崩れている。</li> <li>久留米市(△2.1%→△1.5%)：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。</li> <li>大牟田市(△3.7%→△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。</li> </ul> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>春日市(△0.8%→△0.2%)、大野城市(△1.0%→△0.4%)、筑紫野市(△0.7%→△0.8%)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。</li> <li>糟屋郡粕屋町(△1.4%→0.4%)：戸建住宅が売れ行き好調、糟屋郡新宮町(△2.4%→0.2%)：新宮中央駅周辺の住宅地が好調。</li> </ul> <p><b>⑤その他</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>福岡市の人口は、H24年12月現在約149.5万人に達しており京都市の人口を上回り全国第6位である。人口増加率は政令市の中でトップと見られる。福岡市以外では、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、飯塚市等で減少傾向が見られる。</li> <li>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。Jリートも事務所ビルや商業ビルを購入したが地場の事業会社も高額物件を購入。外資の動きも一部見られる。</li> </ul>   |
|             | <p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>H20年に16年ぶりに商業地の地価は1.4%となったが、H21年以降下落に転じ、H24△3.1%→H25△1.9%と下落幅が縮小した。</li> </ul> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>福岡市(△1.6%→0.7%)：消費不況からテナントの売上げが停滞気味で、賃料負担力も低下しているため、一般的に地価下落傾向が続いているが、H23年3月のJR博多シティの開業で九州新幹線の経済効果が見られた博多区では1.8%、高容積の商業地について旺盛なマンション素地需要が見られる早良区で2.0%、中央区と南区でもそれぞれ0.5%、0.6%とプラスとなった。</li> <li>福岡市オフィスの空室率は、H20年以降15%が続いていたが、ようやく12%に低下し、昨年は1万坪が埋まった。1年前と比較すると問合せは格段に多い。管内増床と拡張移転のほか域外からの新規需要もある。コールセンター需要は引き続き強い。</li> <li>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リートも外部成長へ向けて物件取得意欲が旺盛であることから、投資目的で福岡市内及び近郊の商業用不動産が売買されている。</li> <li>高額物件の売買 ①ヤフードーム約870億円、②薬院ビジネスガーデン約110億円、③VIORO 約101億円、④アクア博多約90億円、⑤天神プライム約70億円、⑥天神セントラルプレイス70億円、⑦ダダビル約40億円</li> </ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>北九州市(△3.4%→△2.8%)：先行き不透明感に加え飲食店で放火が相次いで歓楽街が冷え込んでいるため地価は依然として下落基調。一方で小倉記念病院の開業やコムシティの再生等明るい材料もある。全区ともほぼ昨年並みの下落率である。</li> <li>久留米市(△3.5%→△2.4%)：マンション素地の需要回復を受けて西鉄特急停車駅から徒歩10分圏内は下落幅がやや縮小</li> <li>大牟田市(△4.4%→△4.3%)：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。</li> </ul> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>春日市(△2.5%→△1.5%)、大野城市(△2.0%→△1.3%)と下げ止まりに近い状況にある。</li> </ul> <p><b>⑤その他</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>大規模店舗の進出・撤退等の状況及び商況…イオンモール福津(福津市・H24/4)、イケアジャパン(新宮町・H23/4)、バーニーズNY(H23/9)、H&amp;Mとフォーエバー 21 (H24/4)</li> <li>観光客数の推移・動向…尖閣諸島問題の影響で中国からの豪華客船の渡航は10月以降大量にキャンセルとなったが、韓国からの観光客は多少戻っている。九州新幹線は熊本・鹿児島方面への観光客が多く比較的好調で推移している。</li> </ul> |

|             |  |
|-------------|--|
| 商<br>業<br>地 | <p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>H20年に16年ぶりに商業地の地価は1.4%となったが、H21年以降下落に転じ、H24△3.1%→H25△1.9%と下落幅が縮小した。</li> </ul> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>福岡市(△1.6%→0.7%)：消費不況からテナントの売上げが停滞気味で、賃料負担力も低下しているため、一般的に地価下落傾向が続いているが、H23年3月のJR博多シティの開業で九州新幹線の経済効果が見られた博多区では1.8%、高容積の商業地について旺盛なマンション素地需要が見られる早良区で2.0%、中央区と南区でもそれぞれ0.5%、0.6%とプラスとなった。</li> <li>福岡市オフィスの空室率は、H20年以降15%が続いていたが、ようやく12%に低下し、昨年は1万坪が埋まった。1年前と比較すると問合せは格段に多い。管内増床と拡張移転のほか域外からの新規需要もある。コールセンター需要は引き続き強い。</li> <li>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リートも外部成長へ向けて物件取得意欲が旺盛であることから、投資目的で福岡市内及び近郊の商業用不動産が売買されている。</li> <li>高額物件の売買 ①ヤフードーム約870億円、②薬院ビジネスガーデン約110億円、③VIORO 約101億円、④アクア博多約90億円、⑤天神プライム約70億円、⑥天神セントラルプレイス70億円、⑦ダダビル約40億円</li> </ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>北九州市(△3.4%→△2.8%)：先行き不透明感に加え飲食店で放火が相次いで歓楽街が冷え込んでいるため地価は依然として下落基調。一方で小倉記念病院の開業やコムシティの再生等明るい材料もある。全区ともほぼ昨年並みの下落率である。</li> <li>久留米市(△3.5%→△2.4%)：マンション素地の需要回復を受けて西鉄特急停車駅から徒歩10分圏内は下落幅がやや縮小</li> <li>大牟田市(△4.4%→△4.3%)：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。</li> </ul> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>春日市(△2.5%→△1.5%)、大野城市(△2.0%→△1.3%)と下げ止まりに近い状況にある。</li> </ul> <p><b>⑤その他</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>大規模店舗の進出・撤退等の状況及び商況…イオンモール福津(福津市・H24/4)、イケアジャパン(新宮町・H23/4)、バーニーズNY(H23/9)、H&amp;Mとフォーエバー 21 (H24/4)</li> <li>観光客数の推移・動向…尖閣諸島問題の影響で中国からの豪華客船の渡航は10月以降大量にキャンセルとなったが、韓国からの観光客は多少戻っている。九州新幹線は熊本・鹿児島方面への観光客が多く比較的好調で推移している。</li> </ul> |
|             | <p><b>①県全体の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>H20年に16年ぶりに商業地の地価は1.4%となったが、H21年以降下落に転じ、H24△3.1%→H25△1.9%と下落幅が縮小した。</li> </ul> <p><b>②県庁所在地の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>福岡市(△1.6%→0.7%)：消費不況からテナントの売上げが停滞気味で、賃料負担力も低下しているため、一般的に地価下落傾向が続いているが、H23年3月のJR博多シティの開業で九州新幹線の経済効果が見られた博多区では1.8%、高容積の商業地について旺盛なマンション素地需要が見られる早良区で2.0%、中央区と南区でもそれぞれ0.5%、0.6%とプラスとなった。</li> <li>福岡市オフィスの空室率は、H20年以降15%が続いていたが、ようやく12%に低下し、昨年は1万坪が埋まった。1年前と比較すると問合せは格段に多い。管内増床と拡張移転のほか域外からの新規需要もある。コールセンター需要は引き続き強い。</li> <li>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リートも外部成長へ向けて物件取得意欲が旺盛であることから、投資目的で福岡市内及び近郊の商業用不動産が売買されている。</li> <li>高額物件の売買 ①ヤフードーム約870億円、②薬院ビジネスガーデン約110億円、③VIORO 約101億円、④アクア博多約90億円、⑤天神プライム約70億円、⑥天神セントラルプレイス70億円、⑦ダダビル約40億円</li> </ul> <p><b>③県庁所在地以外の地価動向と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>北九州市(△3.4%→△2.8%)：先行き不透明感に加え飲食店で放火が相次いで歓楽街が冷え込んでいるため地価は依然として下落基調。一方で小倉記念病院の開業やコムシティの再生等明るい材料もある。全区ともほぼ昨年並みの下落率である。</li> <li>久留米市(△3.5%→△2.4%)：マンション素地の需要回復を受けて西鉄特急停車駅から徒歩10分圏内は下落幅がやや縮小</li> <li>大牟田市(△4.4%→△4.3%)：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。</li> </ul> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>春日市(△2.5%→△1.5%)、大野城市(△2.0%→△1.3%)と下げ止まりに近い状況にある。</li> </ul> <p><b>⑤その他</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>大規模店舗の進出・撤退等の状況及び商況…イオンモール福津(福津市・H24/4)、イケアジャパン(新宮町・H23/4)、バーニーズNY(H23/9)、H&amp;Mとフォーエバー 21 (H24/4)</li> <li>観光客数の推移・動向…尖閣諸島問題の影響で中国からの豪華客船の渡航は10月以降大量にキャンセルとなったが、韓国からの観光客は多少戻っている。九州新幹線は熊本・鹿児島方面への観光客が多く比較的好調で推移している。</li> </ul> |

① 県全体の地価動向と要因

- 県平均対前年でH24△2.7%→H25△1.8%と下落幅は縮小した。

② 県庁所在地の地価動向と要因

- 福岡市(H24△4.1%→H25△1.4%)：物流用地の需要が回復傾向にある。通販系企業の倉庫が目立つ。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- 北九州市(△2.1%→△1.9%)：東日本大震災やタイ洪水によるサプライチェーン切断による生産減少、景気減速による企業収益の悪化、設備投資意欲の減退、超円高による輸出企業の不振、半導体産業の没落、電力料金の値上げ等から昨年と同程度の下落基調にある。
- 大牟田市(△3.6%→△2.2%)：工場の価格水準は低く底値感が出てきた。
- 久留米市(△5.9%→△2.8%)：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となった。
- 京都郡苅田町(△2.5%→△1.9%)：北米向け自動車輸出が堅調だったり名古屋からの工場シフトにより下落幅は縮小した。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 九州全体で見ると佐賀県鳥栖市への流通業務施設の集中が加速している。福岡インター周辺や箱崎ふ頭、アイランドシティ、久山町で物流用地の売買が見られる。
- 超円高と不安定な電力供給を背景として大企業は工場の海外移転を検討しており、震災以後の九州への工場移転の動きは限定的である。

※地域政策、取り組み等について

- 福岡空港は2,800mの滑走路に平行して2,500mの滑走路を造る予定で現在環境アセス中。現在3つあるターミナルビルの全面的な建て替えも計画中。
- 北九州市では、JR小倉駅北口に小倉記念病院がH22年12月に移転後開院した。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では九州大学移転跡地は、UR都市再生機構に売却された。高等・普通・家庭裁判所、検察庁、弁護士会館、少年科学文化会館、九大法科大学院が移転予定。H24年6月に地区計画が決定(容積率は全部300%、高度制限60m)
- 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)。住宅の応募倍率は20倍以上の画地も見られる。
- 久留米市では、花畑駅周辺区画整理事業(H22年度未完了)、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)、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。
- 北九州市は破綻した商業施設コムシティについて八幡西区役所や生涯学習センター、ハローワークなどの公共施設を移転させ、西鉄主導で商業再生を目指す骨子案を発表。商業施設のオープンはH25年4月、区役所移転はH25年5月頃。

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 | H24<br>変動率 | H25<br>変動率 | H25 地点数 |     |     |            |
|------|------------|------------|---------|-----|-----|------------|
|      |            |            | 上昇      | 横ばい | 下落  | 総継続<br>地点数 |
| 県全体  | △ 2.0      | △ 1.2      | 76      | 65  | 447 | 588        |
| 福岡市  | △ 0.9      | 0.7        | 65      | 34  | 69  | 168        |
| 北九州市 | △ 2.6      | △ 2.2      | 0       | 1   | 133 | 134        |
| 久留米市 | △ 2.1      | △ 1.5      | 3       | 3   | 27  | 33         |
| 大牟田市 | △ 3.7      | △ 3.8      | 0       | 0   | 22  | 22         |

(2) 商業地

| 市町村名 | H24<br>変動率 | H25<br>変動率 | H25 地点数 |     |     |            |
|------|------------|------------|---------|-----|-----|------------|
|      |            |            | 上昇      | 横ばい | 下落  | 総継続<br>地点数 |
| 県全体  | △ 3.1      | △ 1.9      | 29      | 27  | 176 | 232        |
| 福岡市  | △ 1.6      | 0.7        | 28      | 24  | 26  | 78         |
| 北九州市 | △ 3.4      | △ 2.8      | 0       | 1   | 68  | 69         |
| 久留米市 | △ 3.5      | △ 2.4      | 1       | 2   | 9   | 12         |
| 大牟田市 | △ 4.4      | △ 4.3      | 0       | 0   | 8   | 8          |

※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<br>福岡中央-2  | 福岡市中央区大濠<br>1丁目13区133番 | 518,000   | 3.4<br>(1.4)     | 高級マンションの売行きが好調でマンション適地の需要が逼迫している。         |
|                      | 商業地<br>福岡中央5-9 | 福岡市中央区<br>天神1丁目98番外    | 5,780,000 | 0.0<br>(0.0)     | 低金利を受けて都心部の収益用不動産の高値売買が活発である。             |
| 上昇率1位<br>又は<br>下落率最小 | 住宅地<br>早良-27   | 福岡市早良区高取<br>2丁目221番2外  | 259,000   | 10.7<br>(2.2)    | 利便性がよく学校区も優良なマンション適地の需要が増大している。           |
|                      | 商業地<br>早良5-7   | 福岡市早良区西新<br>2丁目98番2    | 381,000   | 8.9<br>(-)       | 西新駅近くの幹線沿いの商業地は店舗付マンションや分譲マンションの需要が旺盛である。 |
| 下落率1位                | 住宅地<br>小郡-1    | 小郡市津古字永前<br>642番26     | 36,500    | △ 8.5<br>(△12.1) | 高台で高低差のある100坪程度の住宅地の需要は弱い。                |
|                      | 商業地<br>飯塚5-4   | 飯塚市新立岩<br>1943番1       | 65,300    | △ 7.8<br>(△7.8)  | 中心商業地では空店舗も増加傾向にあり、店舗需要が乏しい。              |

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

| 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<br>福岡中央-2  | 福岡市中央区大濠<br>1丁目13区133番 | 518,000   | 3.4<br>(1.4)  | 高級マンションの売行きが好調でマンション適地の需要が逼迫している。         |
|                      | 商業地<br>福岡中央5-9 | 福岡市中央区天神<br>1丁目98番外    | 5,780,000 | 0.0<br>(0.0)  | 低金利を受けて都心部の収益用不動産の高値売買が活発である。             |
| 上昇率1位<br>又は<br>下落率最小 | 住宅地<br>早良-27   | 福岡市早良区高取<br>2丁目221番2外  | 259,000   | 10.7<br>(2.2) | 利便性が良く学校区も優良なマンション適地の需要が増大している。           |
|                      | 商業地<br>早良5-7   | 福岡市早良区西新<br>2丁目98番2    | 381,000   | 8.9<br>(-)    | 西新駅近くの幹線沿いの商業地は店舗付マンションや分譲マンションの需要が旺盛である。 |

●北九州市について

| 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<br>戸畑-3   | 北九州市戸畑区浅生<br>1丁目51番   | 96,400  | △ 2.5<br>(△3.0) | 住宅地として人気の高い戸畑区の中高級住宅で需要が多少回復傾向にある。           |
|                      | 商業地<br>小倉北5-1 | 北九州市小倉北区魚町<br>2丁目251番 | 588,000 | △ 4.5<br>(△5.5) | デフレ、可処分所得の停滞、人口減、福岡市への消費流出等により商業地の需要が減退している。 |
| 上昇率1位<br>又は<br>下落率最小 | 住宅地<br>門司-10  | 北九州市門司区高田<br>1丁目13番4外 | 92,500  | 0.0<br>(0.0)    | 商店街背後の利便性の良い住宅地で品等も良く安定的な住宅需要がある。            |
|                      | 商業地<br>門司5-7  | 北九州市門司区浜町<br>40番外     | 108,000 | 0.0<br>(△0.9)   | 門司港地区の中でマンション需要が見込めるため、土地需要が回復傾向にある。         |

※変動率の下段( )は、前回調査の変動率。

# 福岡第1分科会

幹事 **大川 弘太郎**

## 【小倉北区】

＜住宅地：△3.0%→△2.4%＞人口はほぼ横這い。地域経済は、自動車産業の高水準生産等回復基調にあるものの、内外経済の不透明感、デフレ長期化、東芝北九州工場閉鎖(H24.7.6生産停止)等下振れリスクがあり依然弱含んでいる。また、北九州市は市制50周年を迎え、各事業・イベントが予定されている。住宅地は、長期下落で推移している中、下げ止まり・底打ち感が見られ、下落幅は縮小傾向にある。変動率は全般的に△2.0%前後、利便性等が劣る地域は△3.0%台で推移。100坪超は区画割販売用の業者取得の動きが続いている。小倉北区では、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。マンション業者は、消費税増税前の駆け込み需要を見込んだ動きが出てきており、住宅ローンが過去最低水準であることも追い風となり、前倒しで供給計画を進めている。陸自城野分屯地跡には、環境モデル都市として先進街区・低炭素型住宅街の整備計画が進行中。

■最高価格地：小倉北-5足立3丁目91,000円/㎡(△2.5%→△1.1%)代表的な住宅地であり富裕層の需要は高級志向の戸建住宅地から都心部のタワーマンションへ移行しているが下げ止まり感が見られ回復傾向。

■最大下落地点：小倉北-13篠崎2丁目44,100円/㎡(△4.0%→△3.5%)利便性、街路条件等が劣る地域で需要減退傾向。

＜商業地：△4.2%→△3.3%＞小倉北区都心部は、H23.3.12に全線開通した九州新幹線鹿児島ルートの影響は弱慢性的な下落が続いており、郊外のショッピングモール及びJR博多シティ、天神地区等福岡市への消費流出等により取引件数は少なく停滞した状況にある。北九州市は、H24年度末で期限切れとなる市街地活性化基本計画の期限延長を国へ要請。H24.10.20～21にB級ご当地グルメ町おこしイベント「B-1グランプリ」が勝山公園とJR小倉駅北側エリアの2会場で開催され、過去最多の約61万人(主催者発表)が来場。老舗百貨店「井筒屋」は、人件費及び販売管理費の大幅削減、遊休資産の売却、小倉駅前「コレット井筒屋」の新店舗展開、金融機関の支援等により、経常損益、純損益ともに黒字転換し、新中期経営計画(H25.3月～3年間)により店舗改装総額50億円投資。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、テナントビルの空室率は上昇傾向にあり収益性低下。オフィス需要は低調に推移しており、空室率は賃料調整等により解消されつつあるが依然高水準で推移。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

## ■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・築上町

過剰の状況にあり賃料は下落傾向。「リバーウォーク北九州」の核店舗「ダイエー」がH24.6月末撤退し、家具・インテリア店「SAKODA」がH24.8.25にオープン。京町3丁目「北九州屋台街・小倉十三区」がH24.10.1オープン。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、高齢者向け優良賃貸住宅(平成24.4月入居開始)と大手町リハビリテーション病院建設。国道199号西港町に「ミスターマックス(店舗面積約6,467㎡)」がH25.7月オープン予定。国道3号戸畑バイパス上到達3丁目には「アクロスプラザいとうづ(アルク、デオデオ、ダイソー等・店舗面積約5,957㎡)」がH24.3月末全館オープン。県道下津戸畑線井堀3丁目JRアパート跡には「ハローデイ」がH23.11.24にオープン。北九州空港に本拠を置く航空会社スターフライヤーはH24.7月から北九州⇄韓国・釜山線(1日2往復)を就航し、日帰り利用ができる格安運賃を設定。日本郵船グループの日本貨物航空(株)は北九州空港に寄港する定期貨物便をH25.5月から週1便運航。小倉駅新幹線口(北口)においては、小倉記念病院がH22年末に移転開業したほか動きが活発化しており、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「あるあるCity小倉(アニメ関連店舗等)」がH24.4.27オープン、「北九州市漫画ミュージアム」がH24.8.3開館。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。③AIMにはヤフー・ジャパン100%子会社のコールセンターがH22.11.14に開設、H24.4月拡張。④小倉記念病院隣に高齢者用ハイスpekクデザイナーズマンション建設等。⑤東横イン、JR九州ホテル等ビジネスホテルが立地。

■最高価格地：小倉北5-1魚町2丁目588,000円/㎡(△5.5%→△4.5%)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し、賃料は下落基調にある。

■最大下落地点：小倉北5-2堺町1丁目265,000円/㎡(△6.0%→△6.0%)市内随一の歓楽街であるが、消費低迷、治安不安による客足の遠のき、魚町アーケード街周辺への出店移行等によりテナント需要は低迷した状況が続いている。

＜工業地：△3.2%→△2.5%＞鉄鋼は為替円安等を背景に持ち直しの動きが見られるものの、海外経済減速等により全体的には生産低下。電子部品はハイブリッド車、スマートフォン向け等は高水準生産が続いているが全体的には生産低下。設備投資は 大企業製造業を中心に持ち直し傾向にあるが不動産需要は停滞。高浜1丁目(東京製綱株)小倉工場跡

地)に「オグマ工業(株)〈自動車部品等〉」の新工場(敷地約2,500㎡)がH25.4月操業開始予定。

## 【小倉南区】

＜住宅地：△2.4%→△1.8%＞人口はほぼ横這い。モノール沿線で住環境・校区等が良好な守り周辺は需要堅調であり回復傾向にある。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、傾斜地、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：△3.7%→△2.8%＞守恒・徳力地区は、建替が延期されていた「徳力アピロス」跡に「サンリブもりつね(店舗面積約8,300㎡)」がH24.10.25オープン。上葛原土地区画整理事業地内には、「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にあり、ゆめタウンのスーパー「youme マート(店舗面積約2,700㎡)」がH24.6.28オープン。「THE MALL 小倉」を中心とする曾根地区は、他の商業地域に顧客が流出し収益性が低下。北九州空港跡地に「九州労災病院」がH23.5月移転開院。同跡地の産業団地に「コスモス薬品」の物流センター(敷地約57,000㎡、延床面積約45,000㎡)がH25年秋に稼働予定、「東洋コルク(株)〈自動車部品等〉」の新工場(敷地約13,200㎡)がH26.1月に稼働予定、「株」JSP(自動車資材)」の新工場(敷地約34,800㎡、延床面積約3,900㎡)がH26.4月に稼働予定。

## 【行橋市】

＜住宅地：△2.0%→△1.5%＞人口は微増傾向。新規分譲は継続的に供給されており需要堅調。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しているものの、下げ止まり・底打ち感が広がりつつある。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ていたが駅西口の西宮市2丁目に「グランドパレスステーションテラス行橋(第一交通産業株)・14F建・販売戸数63戸・総戸数90戸・H25.12月末竣工予定)」建築中。東九州自動車道(苅田北九州空港IC～行橋IC・H25年度完成予定)及び都市計画道路の整備事業が進行中であり代替需要が見られる。

＜商業地：△4.2%→△2.8%＞行橋駅東口の既存商店街は、空店舗が増え衰退傾向。駅西口は、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。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。県道直方行橋線北泉4丁目には「トライアル」がH23.11月にオープンし、商業地の郊外化・分散化が進行。

## 【豊前市】

＜住宅地：△2.5%→△1.6%＞人口は微減傾向。「赤熊南土地区画整理事業(約14.3ha)」は保留地が分譲中であり、やや割高感があり売行きは鈍化。また、ダイハツ九州(株)(大分県中津市)の復調により賃貸市場は堅調。外延部のミニ開発は在庫が見られ開発意欲は減退傾向。

＜商業地：△3.5%→△3.1%＞「マルシヨク豊前店」周辺の中心商業地は、県道拡幅、背後地域の拡大等プラス材料があるものの需要は鈍く、地価は下落基調で推移。国道10号沿線も依然として未利用地が見られ需要減退傾向。中心部八屋地区の旧県立築上北高跡地には、民俗芸能の資料などを展示した「市立多目的文化交流センター・京築神楽伝統文化会館(延床約2,160㎡)」がH22.10.31にオープン、大型商業施設「フレスポくまてんタウン」の各店舗(ナフコ、ドラッグストア、JA、飲食店等)がH24.9月に全店舗開店。

## 【苅田町】

＜住宅地：△2.3%→△1.9%＞人口は微増傾向。JR日豊本線東側の下水道処理区域内の需要は見られるものの、下水道処理区域外及び利便性等が劣る地域は取引価格低調で推移。町内各所においては、トヨタ自動車九州(株)の進出以降、賃貸住宅の建設が相次ぎ空室が多く見られたが、日産分社化で神奈川県平塚市等からの転入もあり需要回復傾向。「与原土地区画整理事業」進行中。

＜商業地：△3.1%→△2.6%＞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、国道10号沿線は車輦通行量が減少し、空地、閉鎖店舗等が見られ需要減退傾向。JR苅田駅周辺の中心商業地は、マンション用地の需要が市場を下支えしており、京町2丁目に「グランドパレス苅田ウイングアーク(第一交通産業(株))・12F建・総戸数42戸・H24.10月末竣工)」分譲中。

＜工業地：△2.5%→△1.9%＞当町は、自動車産業を基幹産業とし、日産自動車九州(株)、日産車体九州(株)、トヨタ自動車九州(株)等が集積しており、中津市のダイハツ九州(株)を含める自動車メーカー4社でH24年度の生産台数は前年比約19%増の140万台。自動車産業は、震災及びタイの洪水で一時減産したものの、復旧後は高水準の生産が続いている。また、トヨタ、日産ともに国内生産の九州シフトを強めており、トヨタは「新型レクサス」、日産は小型車「ノート」、新型商用車「NV350キャラバン」を生産。ダイハツ九州(株)(大分県中津市)は、低燃費軽自動車「ミラ・イース」好調でH24年度は過去最高の生産45万台超。不動産市場は、円高に伴う収益縮小、海外生産への移行等により停滞しており、新規用地は、工業団地への需要は見られるものの、既存用地への需要は鈍く取引価格は弱含み傾向。また、設備投資を控える動きが続いており、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：△2.2%→△1.2%>人口は微減傾向。取引件数は少なく需要停滞。街路整備等吉富駅前周辺地区都市再生整備計画及び下水道普及工事が進行中。

<商業地：△3.7%→△2.5%>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(イオンモー

## 福岡第2分科会

### 幹 事 西澤 義男

#### 【戸畑区】

人口は、前年比▲1.2%の60,562人、世帯数は、前年比▲0.7%の29,843世帯と共に減少傾向で推移する。

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、公共公益施設はじめ、ショッピングセンター、病院等の生活利便施設が多く立地しており、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が、北九州市内に占める新築住宅建築着工数の割合は5%弱であり、既に成熟した住宅地という面もある。

JR新戸畑駅、戸畑サティ、ウェル戸畑の完成以来、駅の南口が中本町商店街等より顧客誘引力をもった商業地となった。若戸トンネルについては、平成24年9月15日に供用開始され、若戸大橋の慢性的な渋滞解消や響灘地区と戸畑・小倉方面の交通アクセス確保が期待されている。

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するが、下落率は、若干であるが回復傾向にある。

|     | 前々年   | 前 年   | 本 年   |
|-----|-------|-------|-------|
| 住宅地 | ▲3.4% | ▲2.5% | ▲1.9% |
| 商業地 | ▲3.6% | ▲3.4% | ▲2.9% |

#### 【八幡東区】

人口は、前年比▲1.1%の71,897人、世帯数は、前年比▲0.1%の35,856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、北九州市内で最も高齢者人口比(31%、市平均26%)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年に現イオンモール八幡東がオープンして以

ル三光、ゆめタウン中津等)へ顧客流出。

#### 【築上町】

<住宅地：△1.7%→△1.3%>人口は微減傾向で高齢化が進行。住宅地は新規供給は少なく、商業地は広域的な顧客を吸引する力に乏しく空洞化進行。

#### ■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、田川郡添田町・川崎町、京都郡みやこ町**

来、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、亀の井ホテルや飲食店舗の開業もあった。

なお、総区画数 241区画の新興住宅団地グリーンヒルズ山路SORAの街が分譲中で好調な売れ行きであり、その他にも桃園や高見地区などの人気の高い地区では戸建住宅やマンションの引き合いが強い。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するが、下落率は、若干であるが回復傾向にある。

傾向として、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く、商業地では旧来の商業中心である中央町で、核店舗(グルメシティ)が閉鎖されたままで、一層の衰退が懸念される。

|     | 前々年   | 前 年   | 本 年   |
|-----|-------|-------|-------|
| 住宅地 | ▲3.3% | ▲3.2% | ▲2.7% |
| 商業地 | ▲3.6% | ▲3.1% | ▲2.9% |

#### 【八幡西区】

人口は、前年比▲0.2%の261,195人、世帯数は、前年比+0.7%の119,214世帯と人口は減少、世帯数は増加傾向で推移する。前年まで人口も増加傾向であったが、今回は減少となった。

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、小倉都心に次ぐ商圈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、黒崎駅の乗降客数が折戻駅に抜かれるなど地域の衰退状況が続いている。

但し、コムシティを北九州市が購入し、八幡西区役所やハローワーク等の公共・公益施設の移転を発表、商業フロアの運営も西鉄に決定し、今春に改修工事を経て、再稼働を予定している。

九州厚生年金病院跡地及び市営岸の浦団地跡地に図書館及びホールを中心とした「黒崎ひびしんホール」が、平成24年7月にオープンした。

平成24年4月～9月期の八幡西区における新設住宅戸数

は、1003戸(対前期比26%増加)で、北九州市全体の伸び率▲3%を大きく上回っている。郊外の学術研究都市ひびきのや都心部近くの分譲地(幸神の風薫る街曲里Ⅱ、東鳴水のハーモニータウン東鳴水、サニーガーデン青山、西王子公園通り、マストガーデン鉄王、サニーヴィラ陣原)の販売が活発なことに起因する。

また、八幡西区の黒崎中心外延部(ホテルクラウンパレス北九州周辺)に路線商業型の店舗集積(ダイキ、デオデオ、ハローデイ)が進んでいる。さらに、サンリブ黒崎店(平成24年10月開店)、スシローや餃子の王将等の飲食店も開店した。黒崎バイパスについては、平成24年3月に皇后崎ランプ～前田ランプ間が4車線で供用開始された。

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改善されている。

|     | 前々年   | 前 年   | 本 年   |
|-----|-------|-------|-------|
| 住宅地 | ▲3.1% | ▲2.6% | ▲2.0% |
| 商業地 | ▲4.8% | ▲4.0% | ▲3.2% |

#### 【直方市】

人口は、前年比▲0.2%の58,693人、世帯数は、前年比+0.8%の26,343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、その周辺に約330区画の住宅が新規供給され、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。

最近ではコスモス直方下境店、ヤマダ電機直方店等の大型小売店が開業した。直方駅前の須崎町土地区画整理事業がほぼ完了したが、商業施設への新規参入は少ない。平成23年4月に新直方駅が開業した。

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% | ▲3.4% | ▲3.5% |
| 商業地 | ▲6.1% | ▲5.9% | ▲5.6% |

#### 【田川市】

人口は、前年比▲0.6%の50,635人、世帯数は、前年比+0.2%の24,381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、残戸数は数区画程度である。さらに、新たな分譲宅地である月美台の販売も開始した。

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。

商業施設の新規出店は見られず(トライアルやドラッグコスモスの新設予定はある)、逆に、丸和田川店が平成21年12月に閉店し、丸和伊加利店が平成23年1月に閉店した。

その他、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、平成23年4月にオープンした。

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・商業地ともに縮小傾向であった。

|     | 前々年   | 前 年   | 本 年   |
|-----|-------|-------|-------|
| 住宅地 | ▲2.8% | ▲2.4% | ▲2.0% |
| 商業地 | ▲5.1% | ▲4.7% | ▲4.5% |

#### 【田川郡添田町】

人口は、前年比▲1.7%の11,107人、世帯数は、前年比▲0.3%の4,923世帯と共に減少傾向で推移する農業・林業・観光を主産業とする町である。

住宅地の地価は、人口の減少、不動産購入者の高齢化、個人消費低迷、雇用環境悪化などから下落傾向で推移した。

|     | 前々年   | 前 年   | 本 年   |
|-----|-------|-------|-------|
| 住宅地 | ▲2.8% | ▲3.1% | ▲2.7% |

#### 【田川郡川崎町】

人口は、前年比▲1.4%の18,917人、世帯数は、前年比▲0.5%の9,362世帯と共に減少傾向で推移するかつての産炭都市である。

川崎町が安真木地区において造成した「うぐいす谷団地」及び、川崎地区において造成した「ひばりヶ丘団地」の売れ行きは低迷している模様で、住宅地の地価は、下落傾向で推移した。

大型商業施設の新規出店は、平成24年12月にコメリパワー川崎店が開店した。

|     | 前々年   | 前 年   | 本 年   |
|-----|-------|-------|-------|
| 住宅地 | ▲2.5% | ▲2.5% | ▲1.6% |

#### 【みやこ町】

人口は、前年比▲0.7%の21,580人、世帯数は、前年比+1.0%の8,558世帯と人口は減少、世帯数は増加傾向で推移する。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。

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・商業地ともにやや拡大傾向であった。

|     | 前々年   | 前 年   | 本 年   |
|-----|-------|-------|-------|
| 住宅地 | ▲1.4% | ▲1.6% | ▲1.9% |
| 商業地 | ▲2.9% | ▲3.4% | ▲4.1% |

## 福岡第3分科会

幹 事 **都合 哲男**

当分科会は、北九州市門司区と若松区、宗像市、中間市、遠賀四町(芦屋町、水巻町、岡垣町、遠賀町)を担当している。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。

### 【北九州市門司区】

〈住宅地平均変動率△2.7%、商業地平均変動率△1.4%〉  
北九州市の最北端に位置し、関門海峡と周防灘に臨んでいるが、中央部を山地が縦走しており、市街地は海峡沿岸を中心に偏在している。門司区は、海岸線が長く古くから港を中心として栄え、今日その特性を活かしたウォーターフロントの活用による門司港レトロ事業・コンテナ基地・新門司臨海部造成事業・海洋レジャー基地等の整備開発が行われている。区内の住宅地域は、門司港地区、大里地区の既成住宅地域のほか郊外の住宅地域である新門司地区等に大別される。商業中心は、門司港地区とJR門司駅前地区とに二分されているほか、幹線道路沿いに路線商業地域が形成されている。人口は約10.3万人。この5年間で6.4%減少した。高齢化率は約32.0%。

特に門司港地区での高齢化率が高く、門司港地区の衰退傾向が顕著である。しかしJR門司駅を中心とする大里地区は、小倉北区のベッドタウン等として住宅地としての人気は高く、人の多く集まる利便性の良い平坦地の取引は活発である。

### 【北九州市若松区】

〈住宅地平均変動率△2.4%、商業地平均変動率△2.2%〉  
若松区は響灘に面し、東部エリアは洞海湾に画された半島部となっており、西部エリアは八幡西区及び遠賀郡芦屋町と水巻町に陸続きで接している。若松区は、石炭の集散地として栄えたまちであり、東部エリアの洞海湾岸を中心とする若戸大橋の袂周辺にはその名残が多く残る。人口は約8.4万人。この5年間で2.8%減少した。高齢化率は約27.4%。  
若松区は地理的には小倉北区に近く、小倉北区への通勤可能圏として発展する素地は十分有しているまちであるが、若戸大橋が有料であることがまちの発展を阻害しており、洞海湾を隔てて隣接する戸畑区との宅地需要の格差は大きなものがある。

今年度若戸トンネルが開通したが、若戸大橋と同様、有料であることから、住宅地や商業地にとって需要が回復する要因とはなり得ず、工業地にとっても以前と移動時間に大き

### ■担当地区町村

**北九州市門司区・若松区、宗像市、中間市、遠賀郡芦屋町・水巻町・岡垣町・遠賀町**

な差がないため、若松区の地価への影響はあまりないものと分析される。

エリアは後発部で、昭和40年代後半より現在においても土地区画整理事業等による大規模な住宅団地の開発が続 き、市内の一大ベッドタウンを展開しており、大規模ショッピングセンターイオン若松店も進出する等、東部エリアにその地位を取って変わる勢いが見られる。

### 【中間市】

〈住宅地平均変動率△1.6%、商業地平均変動率△3.2%〉  
中間市は、北九州市のほか遠賀郡や鞍手郡と接する福岡県の北部に位置し、市域は中央南北に流れる遠賀川を挟むことで、通称「川東(かわひがし)」と「川西(かわにし)」に分かれる。北九州市側の川東では人口の約9割を占める住宅地域や商業地域などが形成されており、川西では市の振興方針による一部の工場団地等を除き、ほとんどが農耕地となっている。

人口は約4.3万人。この5年間で約4.9%減少した。高齢化率は約31.0%

隣接する北九州市市八幡西区との比較で、相対的な割安感が宅地需要を牽引し開発されてきたものの、ここ数年主だったものもなく、マーケット全般やや弱含みの傾向にある。

商業地については、旧来商店街の空洞化が顕著であり、集積もモータリゼーションと相俟って、大型スーパー・映画館を核とした複合商業施設、公共施設などが建ち並ぶ「蓮花寺」地区へと完全に移っている。

### 【宗像市】

〈住宅地平均変動率△2.5%、商業地平均変動率△1.5%〉  
宗像市は、北九州市と福岡市の概ね中間に位置し、1960年代以降両都市圏のベッドタウンとして、市街地形成がなされてきた。福岡都市圏への通勤者の割合が多く、その他隣接する宮若市(トヨタ自動車関連の会社)に勤務する需要も見られる。

人口は約9.6万人。この5年間で約1.4%増加した。高齢化率は約23.7%。

宅地分譲は、国道3号やJR鹿児島本線の「赤間」駅や「東郷」駅を中心に今なお展開している一方、旧来からの団地では分譲後40年以上を経過したものが始まっており、高齢化等を原因とする空き屋問題が深刻な問題となってきている。また、旧玄海町などでは交通の利便性が悪いことから、

宅地としての需要は低く、取引も限定的なものになりつつある。

商業施設では「くりえいと宗像」・「ゆめタウン宗像」等の大規模ショッピングモール及び、国道3号沿線に郊外型路線商業地域が形成され、その他中規模スーパーが市内の主だった住宅団地の中で営業を行っている。しかし、福津市に昨年度誕生したイオン福津店の出店により、宗像市の商業地の収益性の低下は必至であると考えられる。

### 【芦屋町】

〈住宅地平均変動率△3.3%、商業地平均変動率△2.9%〉  
2002年に福岡県により過疎地域に指定され、累積赤字を抱える競艇事業については、岡垣・遠賀の3町で構成していた施行組合が平成21年度限りで解散し、平成22年度より芦屋町の単独施行となり町の財政を圧迫。平成19年に町内唯一のスーパーハロデイが撤退、以降町にはスーパーマーケットが存しなかったが、平成24年5月に町中心部の船頭町にスーパー「はまゆう」(ASO)が開店し、買い物難民の救済が図られた。

人口は約1.5万人。この5年間で約6.0%減少した。高齢化率は約25.7%。

### 【水巻町】

〈住宅地平均変動率△0.9%、商業地平均変動率△3.8%〉  
北九州市に隣接し、地理的位置条件に恵まれた町であり、遠賀4町の中では比較的宅地需要は高い。また北九州市に隣接するため多くの商圏人口が見込めることから、スーパーが人口の割合に対して多く、スーパー激戦区として知られる町でもある。そのため日常生活の利便性も高く、安定した住

## 福岡第4分科会

幹 事 **石田 美紀子**

### 【福岡市東区】

〈住宅地：変動率H24△2.5%⇒H25△1.1%〉  
戸建住宅については、中古住宅の需要回復に加え、新規分譲用地の開発が活発化し、今回は大きく下落幅が縮小した。また、共同住宅地についても、分譲マンションの活発な供給状況から大幅な下落縮小となった。区北部の美和台地区では、100坪程度の土地を分割して50～60坪で再販した取引が増加、単価ベースでは高値の取引も見られ、地価はほぼ底値に達しつつある。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、交通アクセスの良い賃貸マンション等は

宅地需要が見込まれる町でもあるが、開発適地が多く残ることから、地価の下げ圧力は依然として高いものと予想される。人口は約3.0万人。この5年間で約2.5%減少した。高齢化率は約26.1%。

### 【岡垣町】

〈住宅地平均変動率△2.2%、商業地平均変動率△3.5%〉  
古くから北九州市のベッドタウンとして開発されてきた町であり、JR海老津駅を中心に市街地が形成されてきた。しかしその利便性の高い海老津駅周辺の開発時期は古く、狹隘な街路が多く車両での通行が困難なものが多いことから敬遠され、需要は利便性の低い郊外の地域に奪われており、中心市街地の空洞化が懸念される。人口は約3.2万人。この5年間で約0.8%増加した。高齢化率は約28.3%。

### 【遠賀町】

〈住宅地平均変動率△1.9%、商業地平均変動率△2.3%〉  
JR遠賀駅周辺の商業地域は充実しており、特にゆめタウン遠賀周辺の利便性の高い住宅地は人気が高く安定した需要がある。また大規模住宅団地パスコタウンは、極端に低廉な取引が多くみられたが、その動きもここ数年なくなり概ね是認できる範囲での取引となってきた。しかしそれ以外の地域については、相変わらずの安値でなければ取引が成立しない状況が続いており地価は依然として厳しい状態が続いている。人口は約1.9万人。この5年間で約1.2%減少した。高齢化率は約27.3%。

確実に回復している。また、千早駅前や香椎駅前の新築分譲マンションの売れ行きは好調で、H24年に入り全て完売している。更に、香椎浜や香椎団地地区ではH24年下期に発売されにもかかわらず、ほぼ初月完売の状況である。  
〈商業地：変動率H24△4.5%⇒H25△1.5%〉  
昨年に引き続き商業地の取引は少なかったものの、香椎駅前地区で高値の取引がでたり、路線商業地の取引も見られるようになった。また、箱崎・馬出地区では共同住宅地としての投資需要が高く、路線価を上回る取引もみられ地価下落は縮小した。更に、千早地区では賃料単価が坪1万円を超える成約もでており、千早駅前周辺は住宅地・商業地ともに需要が高まっている。

〈工業地：変動率H24△4.1%⇒H25△1.4%〉

湾岸部の流通業務地ではH23年まで300坪程度の小規模地に多少動きがあったものの、H24年以降は1000坪超の大規模地について高値で取引されるケースが増え、一気に下落率が縮小した。

【飯塚市】

〈住宅地：変動率H24△3.2%⇒H25△3.2%〉

市中心部に近い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している。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、颯田町)の既存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、下落率は昨年とほぼ変わらない。一方、郊外であっても新規分譲地では、伊岐須地区の「飯塚ガーデンヒルズ」(109画地)、立岩地区の「ジョイナス飯塚」(22区画)、川津地区の「グレイスビュー川津」(34区画)についてはほぼ完売しており、郊外の新興住宅は活況を呈している。

〈商業地：変動率H24△6.2%⇒H25△5.9%〉

昨年に引き続き商業中心の「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」の影響で、歩行者通行量が毎年減少、平成24年では平日で前年比△7.5%減少している。また、平成24年6月現在の4商店街の空室率は約25.8%と昨年より増加しており、地価歯止めの要因は見当たらない。

一方、路線商業地では、国道201号沿いに平成24年6月に「ハローディ柏の森店」が outlet した。また「飯塚庄内田川バイパス」に接続する秋松・堀池地区の幹線沿いでは、平成22年の「ハローディ穂波店」開店に続き、平成24年3月には「Aプライス飯塚店」が片島店を閉鎖して開業、平成24年11月には「ユニクロ」「ニトリ」も続々と outlet しており、郊外の沿道型店舗の需要が高まっている。

【古賀市】

〈住宅地：変動率H24△2.5%⇒H25△1.6%〉

新駅「ししぶ」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が、近隣市町の相次ぐ宅地開発の影響で、供給過多の状況にあり、売行きは当初と比べて停滞している。また、既存住宅地においても、近隣市町の新興住宅への需要が強く、地価は弱含みで推移している。また、元々交通アクセスの劣る地域や廃線となった宮地岳線以西の既存住宅地では依然として地価下落が続いている。

〈商業地：変動率H24△4.1%⇒H25△3.0%〉

JR古賀駅界隈の商店街はすでに衰退傾向にあるなかで、隣接する市町では平成24年4月に家具専門店「イケア福岡

新宮」、続いて「イオンモール福津」など大型商業施設が相次いで開業したことから、既存商店街のみならず既成の路線商業地の需要も低迷、地価は下落基調にある。

【福津市】

〈住宅地：変動率H24△3.4%⇒H25△1.8%〉

UR施行の「福岡駅東土地区画整理事業」では、大型住宅団地「明日花(あすはな)」(計画戸数2,180戸)が平成24年1月に第1期分譲を開始し、現在は既に第3期分譲中、売行きは好調である。また、当事業地区に近い既存住宅団地では、新興住宅に比べて割安感があるため、中古住宅の需要も回復している。更に、小規模の宅地開発も続々と動き出している。一方、市中心部から遠い津屋崎地区では交通が不便であることから、依然として下落基調にある。

〈商業地：変動率H24△7.1%⇒H25△5.5%〉

上記土地区画整理事業地内では、平成23年9月に「マックスバリュ福岡駅前店」、平成24年4月には大型商業施設「イオンモール福津」(敷地14万㎡、店舗6.3万㎡)が開業したことから、JR福岡駅前通りの既存商店街における衰退傾向は顕著で、地価下落が続いている。

【宮若市】

〈住宅地：変動率H24△2.6%⇒H25△2.2%〉

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、市外からの取り込み需要が相対的に弱く、土地の動きは依然として鈍い。なお、住宅地の地価が1～2万円台と低いことから、今回下落率が若干縮小した。

〈商業地：変動率H24△2.3%⇒H25△3.1%〉

市内の中心商業が本城地区の路線商業地へ移行していることから旧来からの商業地は衰退の一途をたどっている。なお、本城地区の地価水準と比べて未だ高止まり感があるため、地価下落が拡大した。

【新宮町】

沖田土地区画整理事業地区内に、H24/4月にスウェーデンの家具専門店「イケア」(店舗面積約4万㎡)が九州に初 outlet (全国6番目)し、客足は好調である。このイケア効果で、既にユニクロ、スターバックス、ボンラパスがオープンし、商業集積が高まっている。

住宅地は、NTT都市開発が既に分譲している「ウェリスパーク新宮杜の宮」(495区画)の東側に、新たに約7.8haを開発し、戸建用地4.9ha(228戸)を分譲予定である。その他戸建住宅地も事業地区内外を問わず売行きは好調で、地価はイケア効果で今回0.2%とプラスに転じた。加えて、事業地区内の多数の分譲マンションは初月完売を連発し、活況を呈している。

【久山町】

ミニ開発の分譲住宅はあるものの、隣接町への需要が高く、町内の売れ行きは停滞、地価は弱含みであり、下落率は昨年より拡大の△3.9%を示した。

【粕屋町】

住宅地は、ミニ開発による建売住宅の売行きが好調で、住宅需要の増加は著しく、地価は0.4%とプラスに転じた。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、従来からの近隣商業地から住商混在地へ移行、背後住宅地との価格差が縮まり、地価下落は昨年より縮小の△1.6%を示した。

## 福岡第5分科会

幹 事 山崎 健二

《福岡市博多区》

【地価動向】

住宅地の平均変動率：H24 △1.7%⇒H25 △0.8%

商業地の平均変動率：H24 △0.0%⇒H25 +1.8%

JR博多シティの開業と九州新幹線の開業効果で集客力が増加しており博多駅周辺の地価が引き続き上昇。住宅地は戸建て住宅が売れるようになった。

【特徴的な価格形成要因】

- ①JR博多シティは開業後1年間で来店客数5,420万人、売上高は750億円となった。アミュプラザの売上は目標300億円に対し19%上回る356億円だった。2月23日でJR博多シティは来場者数1億人を突破。
- ②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道路の付け替えは完了。
- ③博多駅前2丁目でJR九州ホテルブラッサム博多中央が2013年4月8日に開業。
- ④中国企業が買収した家電量販店のラオックス、4月27日キャナルシティ博多にオープン
- ⑤外国クルーズ船、尖閣諸島問題以降、博多港への寄港はキャンセルが続出しており、今年3～5月の間、米国と欧州の船会社から25便の寄港予約があったが、うち19便はキャンセル。
- ⑥博多駅南1丁目の第2階成ビルは建替後、竣工時点でほぼ満室稼働。
- ⑦八仙閣が店舗付事務所ビルへ建替え工事中。
- ⑧NTTが下川端町でコールセンターを建設中

【小竹町】

住宅地は新規の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△3.1%となった。商業地も、直方市及び飯塚市における大型商業施設の商圈に包含されており、依然として地価は下落基調で△3.3%を示した。

【鞍手町】

住宅地は、道路整備が進んだ住宅地では比較的堅調で、既成の住宅団地においても下げ止まりつつあり、地価の下落率は昨年より縮小の△0.5%となった。また、商業地は、大型商業施設の影響は強いが、背後住宅地との価格差が縮まっていることから、昨年より若干縮小の△1.7%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向上した。

■担当市区町村

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

⑨福岡空港の動き・・・エアプサンに加えティーウェイ航空のLCCが入ってきた。ハワイ便は デルタ航空とハワイアン航空が就航。ヨーロッパ便はKLMオランダ航空が平成25年4月から就航予定(ヨーロッパと福岡を結ぶ初の直行便)。福岡空港は平成24年の年間発着回数が15万5千回に達し、円滑運用できる目安(14万5千回)を遙かに超えた。現在2500mの滑走路建設へ向けて環境アセス中。ターミナルビルの建て替えも含め完成は10年後。

⑩(株)LINE(韓国)博多駅前2丁目のチサンホテルを購入後、取り壊して自社ビル建設へ

⑪アクア博多は1012年11月に88億円で福岡スタンダード石油に売買。

⑫博多駅中央街南西街区の地区計画が都市計画決定され2013年3月に告示。最大で1200%の容積率を使用する商業ビルが可能。今後、博多郵便局と博多ビルの建て替え事業に拍車がかかる。博多郵便局は建て替えのため筑紫通り沿いに仮店舗を設ける。

《福岡市中央区》

【地価動向】

住宅地の平均変動率：H24 △0.1%⇒H25 +2.1%

商業地の平均変動率：H24 △2.4%⇒H25 +0.5%

住宅地・商業地とも5年振りに地価が上昇。天神地区は博多駅地区に客足を奪われている面も見られるが、H&M等が開業したり収益用不動産がJリートに売買されたり取引は活発だった。住宅地は戸建て、マンションとも好調。

【特徴的な価格形成要因】

- ① JR博多シティの開業で天神の客足は減少し、百貨店の売上高にマイナスの影響が見られた。パルコは戻ってきており昨対比14カ月連続プラス。
- ② 九大の六本松教養学部跡地はURが取得後2011年6月に土地利用に関する配置案を公表。裁判所や検察庁、弁護士会館等の配置が明らかになった。2012年5月には用途地域の変更等の都市計画決定がなされた。
- ③ 西通りに2012年4月H&Mとフォーエバー 21の入居する「天神西通りスクエア」がオープン。フォーエバー 21は首都圏以外では初出店。
- ④ 福岡市立少年科学文化会館は六本松の九大跡地に移転する方向で調整中。
- ⑤ ショッピング福岡専門店街は2012年6月に「ノース天神」として再出発。核店舗は「しまむら」で約30店舗が出店。
- ⑥ 天神4丁目ダブルデイ跡に異彩を放つ本屋「書齋りーぶる」が誕生
- ⑦ VIOROは2012年2月にフロンティア投資法人に101億円で購入された。DADAビルも同時期にゾーンに37億円程度で売却
- ⑧ 天神プライムも森トラスト総合リート投資法人に69.4億円で売却(2012年7月)
- ⑨ 大名小学校、簀子小学校、舞鶴小学校、舞鶴中学校を統合し、2014年4月に福岡市立舞鶴小中学校として開校予定。
- ⑩ 「YAHOO DOME」をソフトバンクがGICから870億円で取得
- ⑪ 福岡地所は明治通り沿いの天神セントラルプレイスを70億円程度で購入。西ビル等と合わせて大型ビルを計画中。
- ⑫ 2012年7月 薬院ビジネスガーデンは約110億円で日本プライムリアルティ投資法人に売却され、天神プライムは約69.4億円で森トラスト総合リート投資法人に売却された。
- ⑬ パルコは2013年3月に天神の福岡パルコと、隣接する旧ハッチェリー館の土地・建物を、265億円で学校法人都築学園から取得した。
- ⑭ 結婚式場 ひらまつウエディングのNEWブランド「リストラテASO」が2011秋にオープンし、国道沿いには結婚式場「カビアーノ」(2012年1月)、長浜にはノバレーゼの結婚式場「天神モリノス」(2012年9月)がオープン、そして国道沿いにはエスクリの「アルマリアFUKUOKA」がオープンする(2013年8月)。
- ⑮ 福岡リートが大名2丁目の大型賃貸マンションディーウイングタワーを28億円で取得(2013年3月)。
- ⑯ 福岡リートが大名2丁目の天神西通りセンタービルを26億円で取得(2013年2月)。
- ⑰ 浜の町病院が長浜3丁目に移転。現在工事中で開院は2013年春。

《小郡市》

住宅地の平均変動率：H24 △5.9%⇒H25 △4.4%

商業地の平均変動率：H24 △6.4%⇒H25 △5.3%

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。北部の三国地区と南部味坂地区等の間の南北格差が深刻になっている。イオンが2012年夏以降に着工、2013年春以降の開業を予定(敷地44,000㎡、スーパーを中心に80店舗程度が入居)

《筑紫野市》

住宅地の平均変動率：H24 △0.7%⇒H25 △0.8%

商業地の平均変動率：H24 △3.1%⇒H25 △2.5%

特徴的な動きは、①平成2008年12月に立明寺地区にイオンモール筑紫野がオープン 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)④ファンタジーリゾートは室内遊園地「ファンタジーキッズリゾート筑紫野」(全国7号店目)を「筑紫野ベレッサ」3Fにオープン(2012年6月)。

《朝倉市》

住宅地の平均変動率：H24 △5.5%⇒H25 △4.7%

商業地の平均変動率：H24 △4.6%⇒H25 △3.8%

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」が閉鎖されそのままになっている。④北部九州豪雨で朝倉市は災害救助法の対象地域に。

《筑前町》

住宅地の平均変動率：H24 △5.2%⇒H25 △4.8%

商業地の平均変動率：H24 △4.2%⇒H25 △4.1%

バス便に依存する住宅地は総じて地価下落が続いている。2012年7月 筑前町東小田に「HOME CENTER ナフコ筑前店」がオープン。売場面積約700坪。

《大刀洗町》

住宅地の平均変動率：H24 △2.1%⇒H25 △2.0%

商業地の平均変動率：H24 △4.2%⇒H25 △4.1%

引き続き下落基調。平成23年7月にサニクリーン九州の子会社であるローズサービス株式会社のミネラルウォーターの製造工場が山隈地区に新設された。商業は近隣市町の大型店の影響により町内の商店は空洞化、衰退化の傾向にある。

# 福岡第6分科会

幹事 池田 雄士

【福岡市南区】

住宅地は全32地点中、上昇が7地点、横ばいが6地点、商業地は全11地点中、上昇が4地点、横ばいが4地点となり、全用途の平均変動率は横ばいとなった。特徴的な要因を整理すると、下記のとおりである。

○西鉄天神大牟田沿線の価格上位の住宅地

高宮・市崎・平和など、従来から品等・名声が高い優良住宅地の地価は、概ね微増傾向に転じている。最近ではミニ開発も増えてきており、富裕層以外にも需要層が拡大している。特に、西高宮小学校区内は人気が高く、売り物件はすぐに成約に至る状況が続いており、取引価格も堅調な水準で推移している。ただし、高台で傾斜がきついエリアは、やや敬遠され、需要・価格面で格差が生じている。

分譲マンション適地については、高宮・大橋駅を中心に新築マンションの販売が好調に推移しており、素地需要が増大している。売り物が少ない中で、特徴的なマンション素地の取引事例が把握されていないが、出物があればディベロッパーが競合し、高値での落札も十分に想定される。こうした強含みの市況感から、優良立地の分譲マンション適地は、地価の上昇幅が拡大している。また、賃貸マンション適地については、引き続き、一棟売りの取引が活発に行われていることに加え、一部で駐車場等の開発素地の取引も散見されており、駅から近いエリアでは、地価は微増傾向に転じている。

○価格中位・下位の住宅地

地場のパワービルダーを中心として、引き続きミニ開発が活発に行われている。敷地規模を小さくしても総額を3,000万円以下に抑える販売方法としており、売れ行きは概ね好調である。また、中古住宅の取引も比較的多く見られるが、隣接する春日市・大野城市を中心に、優良な新規分譲住宅が多数供給されており、これらとの競合も避けられない状況となっている。最寄り駅から徒歩圏外で、街路条件が劣るエリアが多いことから、一般的な取引価格水準は弱含みで推移しており、地価は微減傾向が続いている。

○西鉄天神大牟田線沿線の価格上位の商業地

高宮・大橋駅前の商業地で、店舗付賃貸マンションが多いエリアである。マンション適地の状況は住宅地と同様であり、幹線道路沿いの賃貸マンションについても出物があればすぐ売れる状況が続いている。地価水準が高いが、現状の土地価格は収益性から十分に説明できる水準であり、分譲マンション素地としての需要も見込まれる駅前の地点については、地価の上昇幅が拡大している。

■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、嘉穂郡桂川町、筑紫郡那珂川町、糟屋郡宇美町・篠栗町・志免町・須恵町

○郊外の路線商業地

福岡市の周辺区及び隣接市との主要動線となっている郊外の幹線道路は全般的に交通量が多く、店舗集積度も比較的高い。ただし、新規出店の動きは鈍く、賃料水準も弱含みの状況であることから、地価は引き続き下落傾向である。

【春日市・大野城市】

住宅地は春日市7地点、大野城市4地点で横ばい、大野城市1地点で上昇となり、下落幅は縮小した。

○住宅地

春日市のフォレストシティ開発街区や大野城市の乙金地区など、大規模な新規分譲が行われており、既存の分譲住宅団地を含めると、供給戸数は非常に多い。需要者は一般所得者層が中心であり、総額3,000万円までが購入ラインとなる傾向が強い。ここ数年の状況として、地価水準が低い南部エリアの取引件数も多く、需要も安定していたが、JR・西鉄線の駅から徒歩圏内の高価格帯の住宅地についても、需要の回復傾向が鮮明となった。高値の取引も散見されており、これらの高価格帯の地点も微減から横ばいとなった。

駅前の分譲マンション適地については、新築分譲マンションの販売が概ね好調に推移しており、高値の素地の取引事例が出ていることから、地価は微増傾向に転じている。

○商業地

旧来からの駅前商業地については、投資用として店舗付賃貸マンションを取引する動きが見られており、背後の住宅地との価格差も縮小していることから、地価は下落幅が縮小している。幹線道路沿いの路線商業地は、市内及び周辺に立地する大型店の影響を受けているが、背後地人口が豊富なことや、店舗集積の充実度から商況は比較的安定しており、地価は微減傾向で推移している。

なお、春日市星見ヶ丘の「フォレストシティ」において、商業開発が活発に行われており、最近の主な大型店の出店状況は、下記のとおりである。

| 店舗名                           | 店舗面積    | 駐車台数 | 開業日     |
|-------------------------------|---------|------|---------|
| ミスターマックス春日店                   | 9,424㎡  | 527台 | H22年11月 |
| ケーズデンキ春日店                     | 5,040㎡  | 199台 | H22年10月 |
| ホームプラザナフコ春日原店                 | 15,570㎡ | 264台 | H22年10月 |
| 春日フォレストシティ<br>ファッションモール(しまむら) | 2,440㎡  | 96台  | H24年10月 |
| ユニクロ春日店                       | 1,500㎡  | 109台 | H24年11月 |

そのほか、西鉄天神大牟田線の連続立体交差事業、「春日原」駅周辺整備事業、「下大利」駅東口土地区画整理事業が進捗中であるが、事業完了予定は平成26～33年度である。

【太宰府市】

住宅地は上昇が2地点、横ばいが1点となり、下落幅は縮小した。

○住宅地

山手の既存住宅地の需要は引き続き弱含みであり、地価は微減傾向となっているが、市内の区画整然とした優良住宅地である観世音寺、都府楼南地区では、需要が回復している。高値の取引事例も多く出てきており、地価は上昇に転じた。

○商業地

市内の商業地は主に日用品店舗が中心で、買回り品・高級品等については、福岡市や周辺市の大規模SC等に顧客が流出している。新規出店や賃料動向は引き続き弱含みの状況が続いており、地価は下落傾向である。

【嘉麻市・桂川町】

人口減少と高齢化による過疎化が進んでおり、地域の衰退傾向が顕著である。住宅地は一部でミニ開発が行われているが、売れ行きは悪く、宅地需要は総じて低迷している。

ただし、ここ数年の地価下落により、底値感も見えてきており、下落幅は縮小傾向となっている。商業地は役場周辺や幹線道路沿いにおいて店舗立地が見られるが、新規出店はほとんどなく、売上低迷も続いており、地価は依然として下落傾向である。

【那珂川町】

住宅地は小中規模の宅地開発が行われているが、建売総額で2,000円台後半の価格設定が中心で、売れ行きは好調に推移している。全般的に周辺市と比較して値頃感が強く、需要の回復傾向が鮮明となっている。居住環境が良好な地域については、上昇が1地点、横ばいが2地点となり、平均変動率もほぼ横ばいとなった。

【糟屋郡(宇美町・篠栗町・志免町・須恵町)】

住宅地は各町ともミニ開発による新規供給が中心で、大規模な宅地開発は行われていない。売れ行きには差異が生じているが、環境・価格面で競争力が認められる分譲地については、比較的好調な販売状況で推移している。糟屋郡全体では、下落率は縮小傾向となっており、志免町の町内中心部に近く、利便性が良好な既存住宅地については、横ばいの地点も存する。商業地は駅前及び路線商業地とも、大規模SC等の影響で、店舗需要は弱含みであり、地価は下落傾向が続いている。

【用途毎の変動率】(住宅地・商業地・全用途)

| 市区町名 | 用途  | H24 公示 | H25 公示 |
|------|-----|--------|--------|
| 南区   | 住宅地 | ▲0.9%  | ▲0.2%  |
|      | 商業地 | ▲1.4%  | +0.6%  |
|      | 全用途 | ▲1.0%  | 0.0%   |
| 春日市  | 住宅地 | ▲0.8%  | ▲0.2%  |
|      | 商業地 | ▲2.5%  | ▲1.5%  |
|      | 全用途 | ▲1.0%  | ▲0.4%  |
| 大野城市 | 住宅地 | ▲1.0%  | ▲0.4%  |
|      | 商業地 | ▲2.0%  | ▲1.3%  |
|      | 全用途 | ▲1.1%  | ▲0.5%  |
| 太宰府市 | 住宅地 | ▲1.0%  | ▲0.8%  |
|      | 商業地 | ▲1.4%  | ▲1.7%  |
|      | 全用途 | ▲1.1%  | ▲0.9%  |
| 嘉麻市  | 住宅地 | ▲3.1%  | ▲1.9%  |
|      | 商業地 | ▲3.9%  | ▲2.5%  |
|      | 全用途 | ▲3.3%  | ▲2.1%  |

| 市区町名 | 用途  | H24 公示 | H25 公示 |
|------|-----|--------|--------|
| 那珂川町 | 住宅地 | ▲0.4%  | ▲0.1%  |
|      | 商業地 | —      | —      |
|      | 全用途 | ▲0.4%  | ▲0.1%  |
| 宇美町  | 住宅地 | ▲2.3%  | ▲2.2%  |
|      | 商業地 | ▲3.0%  | ▲2.0%  |
|      | 全用途 | ▲2.5%  | ▲2.1%  |
| 篠栗町  | 住宅地 | ▲1.7%  | ▲0.8%  |
|      | 商業地 | ▲2.8%  | ▲2.1%  |
|      | 全用途 | ▲1.9%  | ▲1.0%  |
| 志免町  | 住宅地 | ▲1.8%  | ▲1.5%  |
|      | 商業地 | ▲1.1%  | ▲0.5%  |
|      | 全用途 | ▲1.8%  | ▲1.3%  |
| 須恵町  | 住宅地 | ▲3.4%  | ▲2.3%  |
|      | 商業地 | —      | —      |
|      | 全用途 | ▲3.4%  | ▲2.3%  |
| 桂川町  | 住宅地 | ▲1.7%  | ▲1.5%  |
|      | 商業地 | ▲4.7%  | ▲5.2%  |
|      | 全用途 | ▲2.7%  | ▲2.7%  |

# 福岡第7分科会

幹 事 浅川 博範

【福岡市西区】

住宅地は平均変動率でプラスに転じ、商業地の下落幅は縮小傾向が続いている。

○住宅地

九大移転、各土地区画整理事業、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、福岡市内における値頃感から地価は上昇基調へと転じている。取引件数及び取引価格共に堅調であり、高値の取引事例も散見される。戸建住宅は、利便性の高い姪浜及び橋本駅周辺や九大移転の影響による周船寺駅、九大学研都市駅周辺地域を中心に需要は安定しており、調整区域内宅地以外の全地点で前年比プラスに転じているほか、マンション素地(賃貸・分譲)需要も回復傾向である。

○商業地

分譲、賃貸マンション素地需要が下支えていた姪浜駅周辺は、両需要の回復により横ばい傾向。その他の路線商業地や近隣型商業地は、郊外型大型店舗の開業により、商業収益、賃料水準等やや弱含みである。

(変動要因)

伊都土地区画整理事業(130ha)がH25年度完了予定。橋本駅前に「木の葉モール橋本(店舗面積2.2万㎡)」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、金武・吉武土地区画整理事業は事業中。姪浜駅前のウエストコート姪浜にミスターマックスがH23年6月、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8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7月21日に1号渡り線0.9kmが開通。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、下落幅は縮小傾向であるが、早良区、中央区、西区に比べて回復のテンポは遅れている。北部の戸建住宅用地需要は比較的確調に推移、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。潜在的なマンション素地(分譲・賃貸)需要も回復傾向であるものの、分譲マンション新規供給はこの一年は見られない。

○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

■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

マンション素地需要に回復の兆し認められるため、昨年と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7月21日に1号渡り線0.9kmが開通。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、工業地、全ての用途において下落幅は縮小。

○住宅地

JR久留米駅、西鉄久留米駅、花畑駅周辺等利便性の高い地域では分譲マンション素地需要が地価を押し上げ、旧久留米市中心部周辺では戸建住宅用地需要が安定しており、開発業者間の競合も見られる。分譲マンションは、新築及び中古共に、特急停車駅周辺徒歩圏や、再開発地区等の話題性が高い物件は好調であるが、利便性にやや劣る物件は苦戦が続いている。戸建住宅は、総額2千万～2.6千万円程度のミニ開発分譲が活発化しており、中古と新築の価格が接近している。野中町・東合川町の地点では、周辺における生活利便施設の充実及び中環状道路開通の期待感を反映するなど、地価の値頃感を背景として、約15年ぶりにプラスに転じている。賃貸マンションについても、エリアにより限定的であるものの、安定した需要が見られる。総じて、旧久留米市中心部周辺地域においては、安定した戸建住宅需要を背景として一部地域は上昇しているほか、殆どが安定局面にあり、横這い又は昨年より縮小した下落幅で推移している。一方、西鉄電車が利用できない旧郡部や郊外においては、人口減少も相俟って、昨年並み又はやや縮小傾向の下落幅で推移している。

○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縮小しているものの、依然として下落圧力が強い。年々減少傾向だった中心市街地歩行者は、H24/7月末調査では主要5地点平均で前年より増加している。平均空き店舗率も17.9%(H24/10月久留米商工会議所調)と昨年(H23/11月20.2%)より改善している。その他、新世界地区再開発(第1期工区はほぼ終了)、井筒屋跡地再開発計画(総合都市プラザ)等が進展している。事務所街は支店の統廃合等により、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。路線商業地域は借地が多い中、東合川野伏間道路(H26年全線開通目標)等の開通待ちの状況も相俟って、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。その中でも、ゆめタウン久留米を中心とする合川地区は、

国道210号の南側背後まで商業地域が面的拡大、現在市内では最も店舗進出意欲の強い地域となっている。

#### ○工業地

H24年9月にダイハツ九州久留米工場(田主丸町)の生産ライン増設が発表されたほか、H24年11月には藤光産業団地(藤光町・荒木町)にセイブ・日本生物製剤の進出、ダイハツ九州久留米工場に研究開発機能の移転、H23年10月には閉鎖したパナソニック電工(城島町)跡地に健康機能器具メーカー進出が発表された。既存の中小工業地における取引は、取引事情を含みながらの供給圧力が依然として強い。

#### (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(24年4月22日に久留米IC高速道路入口交差点付近から県道御井諏訪野線までの約960m区間が部分開通。全線開通は市施工区間の遅れによりH26年目標)、豆津バイパスの整備(H24年3月24日)、国道3号鳥栖久留米道路(久留米IC～鳥栖間の国道3号バイパス)等事業中。旧久留米井筒屋跡地(隣接地も含む)には、地上6階地下1階 延床面積36,000㎡程度のコンベンション機能も備え

## 福岡第8分科会

幹 事 **井上 真輔**

### 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、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が一巡、エンド需要も根強いこと等とも相俟って、需要回復傾向が鮮明になっている。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ほか、比較的ロットが小さな物件も、賃貸マンション用地として地場ゼネコン等も含めて需要が旺盛となってきている。かかる状況下、入札方式により高取で1種65万円/坪を超える高値で落札、取引に個別の企業事情があったにせよ象徴的な事例となっており、マンション適地の相場感を押し上げている。かかる状況下、一定規模以上の土地については品薄状態が続いており、地価は明確な上昇基調で推移している。

一方、戸建住宅は、現下の低金利及び住宅融資制度の充実等を背景に、消費税増税前の駆け込み需要とも相俟って、中古住宅を含め堅調に推移、特に地下鉄空港線徒歩圏内の住宅地等、高い利便性及び良好な居住環境では、取引件数は少ないものの、希少性とも相俟って、高値での取引が散見される。その他の住宅地においても、総額2,000～3,000万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堅調に

た「総合都市プラザ」がH27年度オープンを目指してH25年度中に工事着手が予定されている。

### 【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。糸島市浦志1丁目地区に亀の井ホテル(10F、255室)2013年春開業予定。

#### 【用途毎の変動率概要】

| 市町村    | 用途 | H25  | H24  |
|--------|----|------|------|
| 福岡市西区  | 住宅 | 1.0  | 0.0  |
|        | 商業 | ▲1.6 | ▲2.2 |
| 福岡市城南区 | 住宅 | ▲0.2 | ▲1.1 |
|        | 商業 | ▲0.9 | ▲1.3 |
| 久留米市   | 住宅 | ▲1.5 | ▲2.1 |
|        | 商業 | ▲2.4 | ▲3.5 |
|        | 工業 | ▲2.8 | ▲5.9 |
| 糸島市    | 住宅 | ▲2.4 | ▲2.9 |
|        | 商業 | ▲3.0 | ▲3.8 |
| 広川町    | 住宅 | ▲2.9 | ▲3.3 |
|        | 商業 | ▲4.7 | ▲7.5 |

#### ■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**

推移している。これらの実需のほか、地下鉄七隈線延伸計画の発表とも相俟って、エイドのマインド感を含め、地価は区中央部から北部にかけて、緩やかな上昇基調を辿っている。

#### 【商業地】

店舗・事務所等のテナント需要は依然として弱含みであるものの、地下鉄駅から徒歩圏内の幹線街路沿いは、高容積率に着目して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、地価が上昇に反転しているエリアが広がりつつある。一方、西新商店街等では顧客の流れ等その繁華性は高く空店舗も少ないものの、郊外部での相次ぐ大型商業施設の進出及び汎用性に乏しい地域的特性を反映して、下げ止まり感が窺えるものの地価は依然として下落基調となっている。尚、西新商店街ではH23.5月に西新PLACE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。また、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、スポット的な動きはあるものの、総じて需要は依然として低迷している。但し、地価はここ数年の下落傾向をうけて値頃感が現出しつつある。

### 2. 大牟田市

平成26年4月開設予定で、旧ネイブルランド跡地約4haに帝京大学が新設3学科を準備中である。こうした動きがある一

方で、人口の減少傾向や高齢化(高齢化率30.7%で人口10万人以上の都市では全国2番目)に歯止めがかからず、不動産需要は弱含みが続いている。特に、利便性に劣る郊外部においてかかる傾向が顕著で、地価も長期間に亘って下落基調が続いている。

商業施設の動向としては、岬町の大型商業施設イオンモール大牟田が平成23年春オープン、当該商業施設の開業に伴いオーバースタの状況も予測され、既存商業地では空洞化、衰退化の傾向が依然続いており、地価下落の強い圧力要因となっている。

平成23年春開業の九州新幹線新大牟田駅は、郊外部に位置すること及び利用客が予想より大幅に下回っている状況等を背景に、地価には大きな影響を与えていない状況である。尚、昨年3月のダイヤ改正で新大阪直通列車の停車本数が大半の駅で大幅に増えたが、筑後船小屋・新大牟田・新玉名の3駅だけは現在も上下3本から1本も増えていない。

大牟田市の工業地域は、震災により被災企業が1企業のみ移転してきたが、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24年1月に三池港ICまで、同年9月に大和南IC～徳益IC間が開通したほか、一部では遊休地にメガソーラーの進出等も見受けられるが、現下の経済情勢を受けて需要は依然として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、有明海沿岸道路(平成24年9月大和南IC～徳益IC間開通)、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平成23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

昨年夏の豪雨により大きな被害を受けたが、従前から中心部、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あり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。総じてみれば、依然として下落傾向にはあるものの、県南の他の市町と比べれば下落幅は小さく、一部ではかかる実需を背景に地価の下げ止まり感も看取されつつある。

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、平成23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(現在は公園として整備中)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。尚、昨年3月のダイヤ改正で新大阪直通列車の停車本数が大半の駅で大幅に増えているが、筑後船小屋・新大牟田・新玉名の3駅だけは現在も上下3本から1本も増えていない。

### 6. 大川市

有明海沿岸道路の大和南IC～徳益IC間が平成24年9月に開通し、大牟田方面への交通アクセスの向上が認められるが、当市の基幹産業である木工業は衰退傾向を辿っており、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下落基調で推移している。旧来からの商店街は、空店舗が目立つ等、衰退傾向にあるほか、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平成23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まることも予測される。

国際医療福祉大が、大川市榎津の福岡リハビリテーション学部、今年4月、医療検査学科(仮)を開設と発表。これに伴い学部名を福岡保険医療学部と改称。学部敷地内に約16億円かけて新校舎を建てる予定で、計画では新学科の入学生定員は80人となっている。

### 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。

## 不動産鑑定士としてこれだけは知っておきたい 「宅地造成工事の内容とその積算」の基礎知識

不動産鑑定士・一級土木施工管理技士・測量士  
**竹本 朗**

これまで、旧制度の実務補習の講師、現行の実務修習の講師(e-ラーニング)、また、いくつかの不動産鑑定士協会等での講習において宅地造成工事の内容とその積算についてお話をさせていただきました。その間、多数の先生方からご質問をいただき、実地調査及び開発法等適用にあたって重要なところ及び先生方のご理解しにくいところが明確になってきました。

以上を踏まえ、今回、宅地造成工事の内容とその積算について集大成してみました。内容については項目別に分け、先生方に興味がある、または必要な項目をお読みいただけるようにしました。なお、不動産鑑定士にとって重要なところは太字とし、特に基礎的な内容で重要なところは「**これだけは知っておこう!**」と注記しています。

少しでも先生方のお役にたてれば幸いです。

### □ 鑑定評価上の「宅地造成工事の内容とその積算」の意義について

鑑定評価を行う上での宅地造成工事の内容とその積算は、更地において原価法を適用する場合、宅地見込地において“転換後・造成後の更地を想定した価格”を求める場合、造成素地において開発法を適用する場合に必要なだけでなく、宅地見込地及び造成素地等の最有効使用を判定する上でも、また、さまざまな種別の対象不動産の確認にも必要な知識です。対象不動産の実地調査において、その土地における土質と地勢等、擁壁、道路、下水道等を確認する場合にも参考となります。

宅地造成工事の形態は、地理、気象、地勢、環境及び社会的条件及び行政的条件により異なりますが、建築工事の場合と対比すると下記のとおりです。下記の内容は、試算価格の調整等でお使いいただければ幸いです。

#### 建築工事

近隣地域の標準的使用の建物における工法、仕様により建物は想定される。基礎工事についても、市街地での工事がほとんどであり、近隣での基礎工事のデータ等が収集できる。したがって、算定される建築工事費の信頼性は高い。

#### 宅地造成工事(特に大規模)

通常、鑑定評価に当たっては土質、地層等の資料の収集が困難であることが多く、工法、仕様等の想定を限られた資料より判断せざるを得ない。しかし、工法、仕様等の如何により造成工事費は大きく異なることから、算定される造成工事費の信頼性には限界がある。

### □ 一般社会において宅地造成工事費はどのようにして決まるのでしょうか

一般的に、建設工事を依頼する場合は、依頼主(発注者)が、建設工事業者に依頼しようとする構造物の仕様、性能等を提示し、建設工事業者は、依頼された仕様、性能等を有する構造物を建設するための費用を積算します。そして、その「積算金額」を「見積り金額」として発注者に提示し、これが発注者に認められれば、この建設工事業者が請負業者(受注者)となってその金額をもって「請負金額」として契約を締結します。また、一社のみに見積りを依頼せず、複数の建設工事業者に見積りを依頼し(合い見積り)又は競争入札等)、最も低い金額を提示した建設工事業者を受注者として選定することも行われています。ところで、請負金額がその受注者の当初の積算金額と異なる場合もあります。つまり、発注者と受注予定者との交渉により、請負金額が積算金額を下回ることが通常です。そこで、一般的には受注者は、**施工計画**を作成して受注金額に見合う「**実行予算**」を組みます。各工程の施工費を検討したり、下請負業者より見積りを取ったりして、一定の利潤が得られるよう実行予算を立てます。このようにして、受注者は建設工事を受注しますが、

建設工事業者間には能力の差、又は得意な工事分野もあり、各建設工事業者の積算金額は異なることが通常です。特に、宅地造成工事は、工場で生産される製品、たとえば自動車の生産と異なって、さまざまな現場条件、多様な施工方法により構造物が施工されることから、体系化しづらく、ゆえに、各建設工事業者における積算金額は異なることが当然と言えます。

### □ 宅地造成工事費を積算するためには何を指針とすればよいのでしょうか

的確な積算を行うためには、建設工事において、工種ごとの施工内容を熟知した上で、十分な技術力と経験が必要ですが、幸いにして、昭和58年に当時の建設省において、土木工事積算基準が公表され、標準的な施工方法、各種施工機械の能力及び各種の歩掛等が示されたことにより、工事施工及び積算に関する発注者と受注者との共通認識が形成されています。また、建設省(現国土交通省)では、平成5年度より、土木工事標準歩掛による積上げ積算ではなく、材料費・労務費・機械経費を含む市場の取引価格を直接積算に用いる方式、いわゆる「**市場単価方式**」を4工種について実施しました。平成24年度においては、さまざまな工種についての市場単価を「土木コスト情報(一般財団法人建設物価調査会)」等において公表されており、積算の合理化がはかられています。したがって、土木工事積算基準を指針とすることにより、各個人の私見的な積算を排除し、一般的に認められた積算が可能となります。そこで、われわれ不動産鑑定士が、開発法等において宅地造成工事費を積算するためには、**国土交通省土木工事積算基準を指針**とすることが基本となります。

### □ 大規模宅地造成工事について

ここでは概ね5ha※以上の開発規模又は施工規模の宅地造成工事についてみていきます。なお、一般的には規模が概ね20～50haを超えると、造成工事費及び供給戸数の適正化のため、**工区に分割**して施工するか、または、施工範囲内の**粗造成**のみを行い、**細部造成**は、各工区に分けて順次施工することが合理的です。これはまた、固定資産税及び都市計画税の節税にも関連します。

### ● **これだけは知っておこう!**

大規模宅地造成では、面積はha(ヘクタール)で表示されることが多い。  
1haは「100m×100m」の正方形の面積

#### ■大規模宅地造成全景



粗造成はほぼ完了し、一部細部造成も完了して分譲が始まっている。調整池・沈砂池及び残地森林・造成森林が観られる。(宮城県七ヶ浜町)

#### ■粗造成工事状況



粗造成がほぼ完了し、一部宅地盤整形に取り掛かっている。(宮城県七ヶ浜町)



#### ■細部造成工事状況

ブロック積み擁壁・道路路盤(プライムコート散布後)の施工が完了、道路については最終的にアスコン舗装が施工される。なお、道路における半円形の出っ張りはフォルト(半円形内には植栽が施される)で、通過車両の減速を促す。(宮城県七ヶ浜町)

## □ 調査、測量、設計及び許認可申請業務について

一般的な調査、測量、設計及び許認可申請業務の工程をネットワーク式工程表で示せば下記の表のとおりです。ここで留意すべきことは、環境影響評価(環境アセスメント)又は埋蔵文化財の調査が必要な場合は、期間が延長される場合があります。

### 【調査、測量、設計及び許認可申請業務の工程】

| 月 日      |                            | 1<br>10 20  | 2<br>10 20 | 3<br>10 20 |
|----------|----------------------------|-------------|------------|------------|
| 項目       | 宅地造成工事期間<br>境界標埋設・設置(境界確定) |             |            |            |
| 確定測量     |                            | 宅地検査        | 確定         |            |
| 公共施設寄附採納 |                            | 公共施設<br>仮検査 | 検査         | 検査済証 公告    |
| 表示・分合筆登記 |                            |             |            |            |

## □ 土工事について

土の基本的性質は、施工方法及び宅地造成工事費の算定に大きく影響します。ここでは土工事費に大きな影響を与える土量の変化についてみていきます。

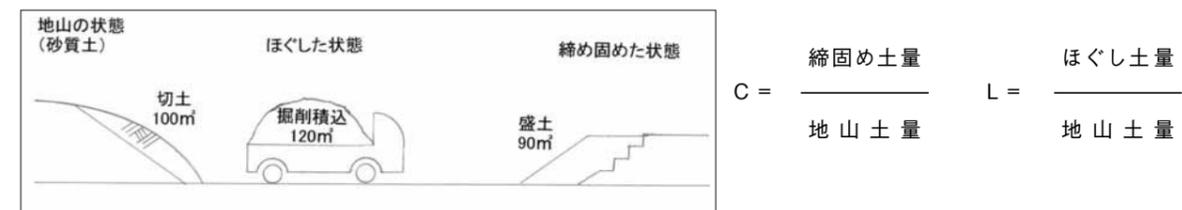
### ① 土量の変化

土は「地山の状態」「ほぐした状態」「締め固めた状態」により、土の密度が異なり体積が異なる。例えば、地山の状態の1m<sup>3</sup>の砂は、掘削してほぐされ運搬時の状態では1.2m<sup>3</sup>にふくれ、これを盛土材として締め固めると0.9m<sup>3</sup>に圧縮されます。

このように、それぞれの3状態の相互の体積変化率を「土量の変化率」といい、地山の状態の土量に対する締め固めた状態の土量の割合を「C」、ほぐした状態の土量の割合を「L」で表して利用します。

土工事量が多い場合には、この土量の変化率を考慮して土工事費を積算する必要があります。

### 【土量の変化】



### ② 土量の変化率

土量の変化率(青字は、上記の図「土量の変化」で採用土質)

| 土質分類名称 |          | L    | C    |
|--------|----------|------|------|
| レキ質土   | レキ       | 1.20 | 0.95 |
|        | レキ質土     | 1.20 | 0.90 |
| 砂質土及び砂 | 砂        | 1.20 | 0.95 |
|        | 砂質土(普通土) | 1.20 | 0.90 |
| 粘性土    | 粘性土      | 1.30 | 0.90 |
|        | 高含水比粘性土  | 1.25 | 0.90 |
| 岩塊・玉石  |          | 1.20 | 1.00 |
| (軟岩)   | 軟岩I      | 1.30 | 1.15 |
|        | 軟岩II     | 1.50 | 1.20 |
| (硬岩)   | 中硬岩      | 1.60 | 1.25 |
|        | 硬岩I      | 1.65 | 1.40 |

## □ 防災工事について

宅地造成工事に当たっては、雨水排水施設(河川施設、雨水管、集水枡等)が整備されるまでの、防災施設(調整池※、沈砂池※、水路等)が重要です。気象、地質、土質条件、周辺環境等を考慮して、施工時期の選定、工事着手の順序、防災体制も含めた総合的な対策により災害の発生を防止します。下記の災害を防止することを目的とします。

- ・がけくずれ
- ・土砂流出
- ・河川及び水路の氾濫
- ・山火事等

※ 調整池は、一般的には10ha以上の開発区域の場合に、下流河川、水路が整備されるまで暫定的に設けられる。開発区域の流末部に堰堤又は掘込による貯水池を設けて泥水を貯留し、流出を遅らせるとともに、土砂を沈殿させて土砂を含まないわ水(池の上部の水)を放流するものである。計画降雨に対応して、宅地開発前後の流出率の変化を考慮して貯水容量を決める。これに対して沈砂池は、流出量の調整を目的とせず、土砂を沈殿させてわ水を放流するものである。

### ■調整池



開発区域の流末部に設けられる。(宮城県七ヶ浜町)

### ■沈砂池



流出量の調整を目的とせず、土砂を沈殿させてわ水を放流するために設けられる。なお、貯留容量により調整池となる場合もある。(宮城県七ヶ浜町)

## □ 整地工事について

整地工事の主な内容は、伐除根、切土及び盛土地盤の処理並びにこれらに伴う土工です。これは、宅地、道路、公園、緑地の原形を造り、その後の舗装及び上下水道・ガス施設・通信施設等の整備が可能な状態に土地を造成することです。なお、整地工事のみ単独で行われるのではなく、併行して防災工事、擁壁工事が行われることが多いようです。

### ① 伐除根

工事の障害となる樹木の除去及び盛土材に混入してはいけない木根や腐植土を除去することです。まず、一般的には、チェーンソー等で樹木を伐採し(注1)、次いでブルドーザ又はレーキドーザで除根及び表土のはぎ取りを行います。なお、環境保全、資源の活用、経済性及び緑豊かな住環境の早期形成の観点から、樹木については、樹木を現況で保存し、公園又は緑地等の一部又は全部として利用する場合、樹木を直接公園、緑地又は法面に移植する場合、樹木を一度苗圃に仮植しておき、後に利用することがあります。(注2)表土(植物の生育に不可欠な有機物質に富む土壌、その厚さは通常30～50cmについては、ブルドーザ又はバックホーで採取し、公園、緑地及び緩衝緑地帯等において利用されることがあります。

注1:ブルドーザ又はレーキドーザでの伐採も可能であるが、わが国では、良質の「立木(樹木)」は、土地譲渡者又は土地所有者が取得することもあり、また、環境保全、資源の活用等の目的によりチェーンソー等によりいったん樹木を伐採することが一般的である。

注2:地域森林計画の対象となっている民有林を開発する場合、都道府県知事の許可を要する。許可するか否かの審査にあたっては、各都道府県において林地開発許可審査基準を設けており、この中で、住宅団地の造成を目的とする事業区域内の開発行為に係る森林の面積が20ha以上の場合、原則として、周辺部に幅が概ね30m以上の残存森林又は造成森林・緑地を設けることが規定されている。



図から分かるように、擁壁背後の裏込土内に水が貯まった状態では水圧も加わります。また、地表面に降った雨は、擁壁背後の裏込土内を浸透して擁壁の前面に噴出すように流れ、すべり破壊の原因となります。したがって、擁壁に水抜き孔又は擁壁背後に排水構造物を設けて排水を促進することが重要となります。なお、地下水位面の土圧において、圧力が屈折(小さく)なっているのは、地下水位以下では、土が浮力を受けるためです。このように、水抜き孔等排水施設は重要ですが、擁壁のある既存宅地の確認において、降雨直後に、水抜き孔を点検し、透明な水が流れ出ている場合は問題はありませんが、水が流れていない場合又は濁った水が流れている場合は要注意です。特に濁った水が流れている場合は、擁壁背後の土が流れ出している可能性があり、地盤沈下の原因となります。なお、水抜き孔の点検においては、透明なガラスコップ等を水抜き孔の下において流出水をサンプリングするとよいでしょう。

② 擁壁の分類

擁壁をその構造により分類すると、石積み擁壁、間知石又は間知ブロック練積造擁壁、コンクリート又は鉄筋コンクリート擁壁、井桁工(わく擁壁)等があります。内容及び用途については、下記の表のとおりで、参考として、練積造擁壁と鉄筋コンクリート擁壁(L型擁壁)の構造図を示します。また、コンクリート又は鉄筋コンクリート擁壁の種類を図も示しておきます。

【擁壁の構造別分類】

| 構造                         | 特徴  | 用途                 |
|----------------------------|---|--------------------|
| 石積み擁壁                      | 空積みになされることが多い。安全上地上高さ0.5m程度とされることが多い。   | 公園等景観上配慮する必要がある場合等 |
| 間知石又は間知ブロック練積造擁壁           | もたれ擁壁ともいわれ、擁壁前面が傾斜しているため、有効宅地が減少する欠点がある。地上高さは原則5.0m以下。  | 官一民境界、民一民境界等       |
| コンクリート(注1)又は鉄筋コンクリート擁壁(注2) | 重力式・半重力式(コンクリート又は鉄筋コンクリート)、L型・逆T型(鉄筋コンクリート)等(※3)がある。擁壁前面を垂直にすることも可能で、有効宅地の確保面で有利。施工費の面から、重力式、半重力式で高さ6m程度までのもの、L型・逆T型で高さ5~7m程度までのものがよく使われている。なお、高さが7m以上の場合は、控え壁式擁壁がよく使われる。 | 官一民境界、民一民境界等       |
| 井桁工(わく組擁壁)                 | 法面の崩落を防止するために設けられることが多く、井の字の形にコンクリート枠を設けた構造のもの。   | 造成法面、道路の保護敷としての法面等 |

これだけは知っておこう!  
コンクリートと鉄筋コンクリートの基礎知識です。

注1 コンクリートは、「セメントコンクリート」と「アスファルトコンクリート」に分類され、通常、前者は「コンクリート」、後者は「アスコン」と呼ばれる。さて、コンクリート(concrete)は、セメント、細骨材(砂等)、粗骨材(砂利、碎石等)及び水を練り混ぜてできたものをいい、粗骨材がないものをモルタル(mortar)、骨材をまったく使用しないものをセメントペースト(cement paste)という。これらには、混和材料を加えることもある。なお、コンクリートは、セメントと水が化学反応(水和反応)を起こして硬化するものであり、土壁のように乾いて固まるものではない。また、コンクリートを型枠内等へ流し込むことを「コンクリートを打ち込む」と表現することが慣例である。

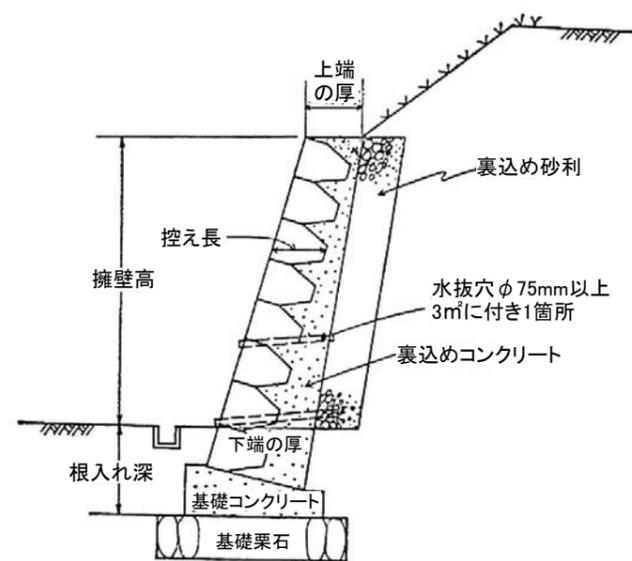
注2 鉄筋コンクリート(reinforced concrete: 略してRC)は、コンクリート中に鉄筋を埋め込んで、外力に対して両者が一体となって働くようにした構造である。すなわち、コンクリートは、圧縮力に対しては強いが、引張力には弱いので、この引張力を鉄筋に受け持たせようとするものである。(次頁図参照)

なお、鉄筋コンクリートが成立する理由は以下による。

- ・コンクリートと鉄筋の熱に対する膨張率がほぼ等しい。
- ・コンクリート中(アルカリ性)に埋め込まれている鉄筋はさびにくい。
- ・コンクリートと鉄筋との付着強度が比較的大きい。

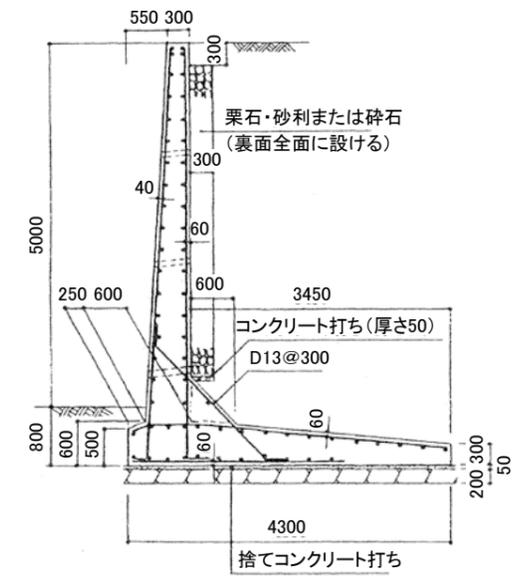
なお、近年ではあらかじめ工場で製作した(プレキャスト)擁壁が用いられることも多く、施工期間の短縮が図られています。また、構造は重力式・半重力式ですが、表面に天然石を組み込んだもの、化粧型枠を用いて擁壁表面をデザインしたのものがあります。(p.28写真参照)

【練積造擁壁】



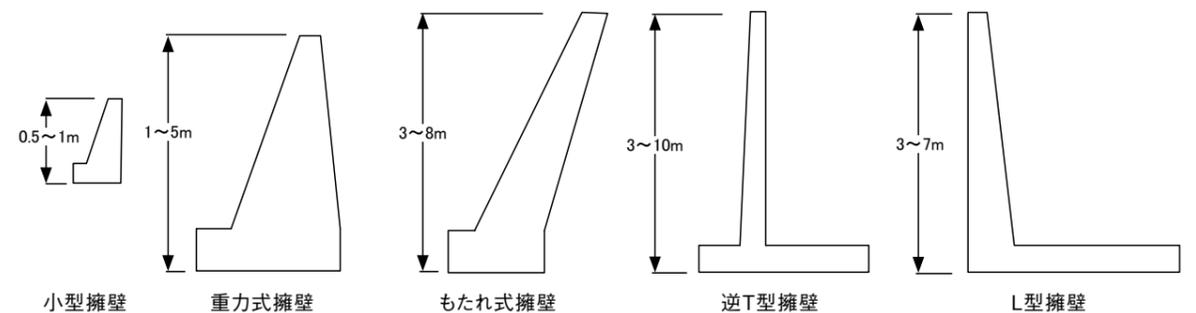
壁体に転び(傾斜)があるため、宅地の有効面積が減少する欠点がある。

【図II-7 L型擁壁(擁壁高さ5m)】

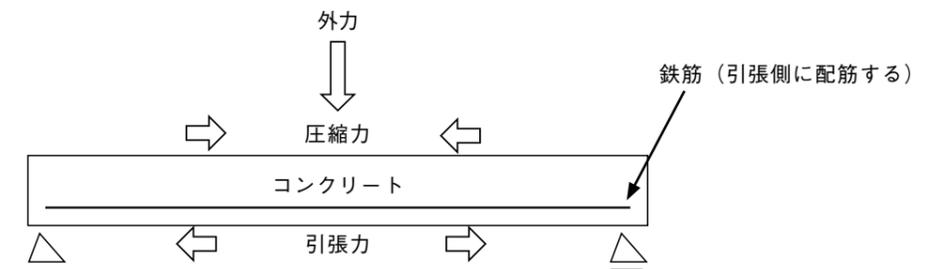


壁体がほぼ垂直に立ち上がっているため、宅地の有効面積の減少がほとんどない。

【コンクリート又は鉄筋コンクリート擁壁の種類】



これだけは知っておこう!  
鉄筋コンクリートの原理



鉄筋コンクリート(reinforced concrete: 略してRC)は、コンクリート中に鉄筋を埋め込んで、外力に対して両者が一体となって働くようにした構造である。すなわち、コンクリートは、圧縮力に対しては強いが、引張力には弱いので、この引張力を鉄筋に受け持たせようとするものである。

■プレキャストL型擁壁据付状況



この後、配水管の設置、裏込め砂利(又は碎石、透水マット)の敷設と背後の盛土を行う。

■化粧型枠を用いたコンクリート擁壁



化粧型枠のデザインにはいろいろあり、色彩を施すこともできる。

□ 道路工事について

道路は、自動車、自転車、歩行者等の通路としての機能だけでなく、火災延焼を遮断し又避難通路としての防災スペース、街区を形成し、緑化、通風・採光、コミュニケーションの場としての環境スペース、電気、電話、ガス、上下水道、共同溝、地下鉄等の都市施設の収納スペース等の機能も有します。通常、宅地開発にともなって整備される道路は、都市計画法32条協議・同意により市区町村等によって、市区町村道等として管理されます。

① 道路の構造

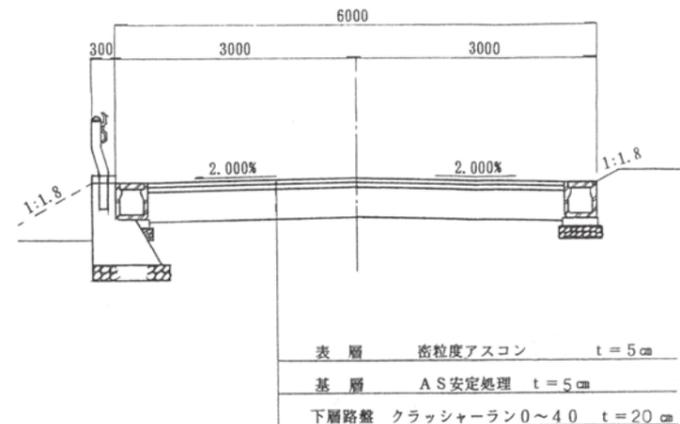
宅地開発で道路整備を行う場合、宅地開発地と地区外の幹線道路を結ぶ道路と宅地開発地内の道路に区分されます。一般的には、地方公共団体の開発指導要綱・基準等により設計、施工しますが、最終的には、地方公共団体等に帰属することになるので、地方公共団体等の最終管理者と協議(都市計画法32条協議・同意及び道路法24条道路管理者以外の者の行う工事)する必要があります。

宅地開発内の道路区分を示せば下記表のとおりで、道路の一般的な構造(コレクター道路)は下記図のとおりです。

【宅地開発内の道路区分】

| 名称                  | 特徴  |
|---------------------|---|
| 地区幹線道路              | 3~4万人規模における主要な幹線道路で、軸線のイメージの道路であり、地区内外と連絡する主要な道路である。              |
| 住区幹線道路              | 住区の境界を画し、又は住区相互及び主要施設を連絡し、地区の骨格を形成する道路であり、地区の主要な交通動線として機能する。      |
| 住区分散道路<br>(コレクター道路) | 住区内のコミュニティを図るため、区画道路のグループを住区幹線道路に結びつける道路である。                      |
| 区画道路<br>(コミュニティ道路)  | 各画地へ直接接する道路であり、交通だけでなく供給処理施設等も各画地にアクセスする。                         |
| 特殊道路                | ここでいう特殊道路は、自転車専用道路、歩行者専用道路、自転車歩行者専用道路を指すもので、車道に併設される歩道、自転車道は含まない。 |

【道路の構造(コレクター道路)】



■タイヤローダーによる路盤の転圧状況



この後、プライムコートを散布し、アスコン舗装を施工する。

■アスファルトフィニッシャによるアスコンの敷均し状況(細街路)

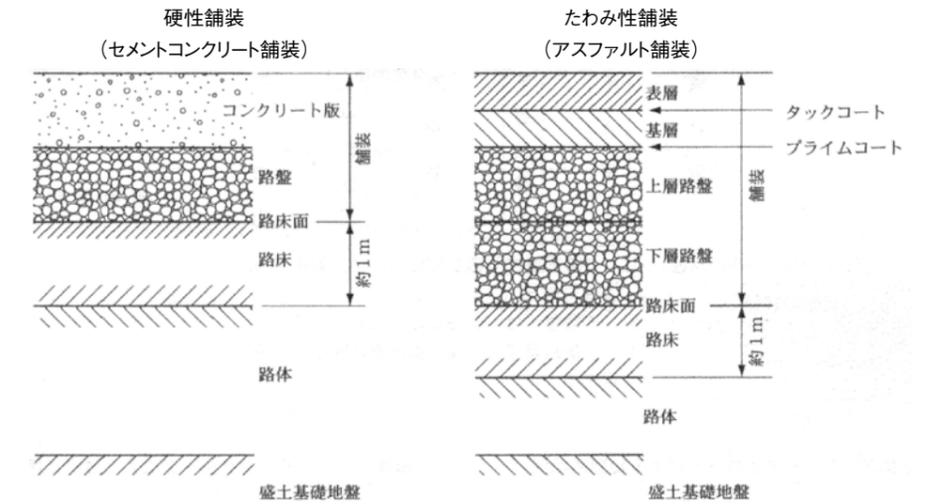


この後、ロードローラ・タイヤローダー等により転圧する。

② 舗装の構成

舗装の構成を示すと、下記の図のとおりです。

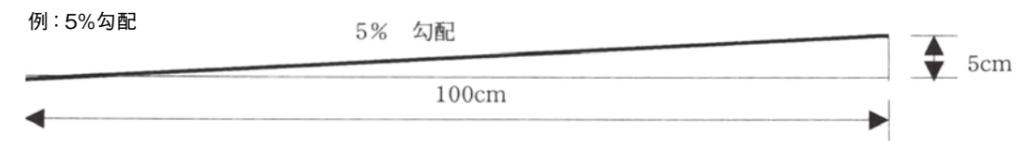
【舗装の構成】



舗装厚及びその構成は、車道・歩道の別、車道については通過交通車両の種類・計画交通量により異なる。

これだけは知っておこう!

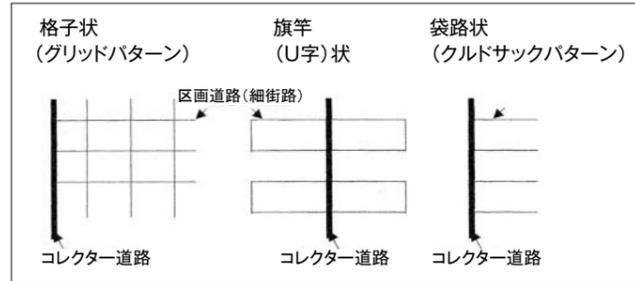
舗装(道路)の勾配は、“度”で表示されるのではなく、%で表示されることに留意。



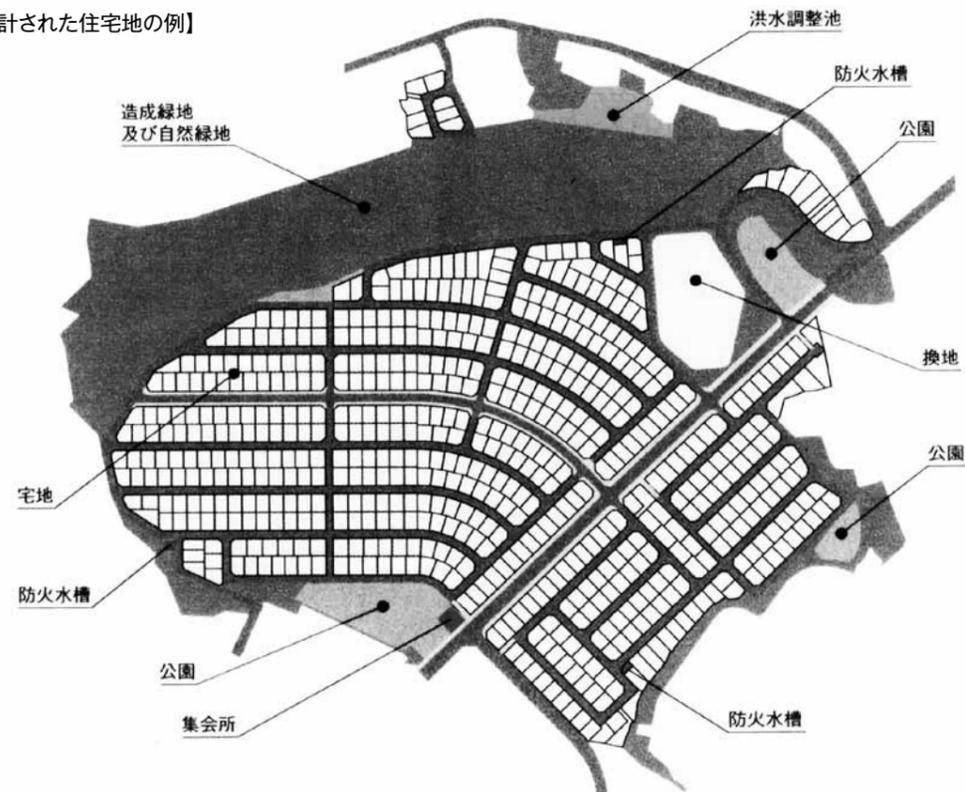
### ③ 道路の形態

基本的な道路の形態を示せば、下記の図のとおりです。格子状に設計された住宅地の例を示す。

#### 【道路の形態】



#### 【格子状に設計された住宅地の例】



(出典:「建物の鑑定評価必携」編集委員会編「外構・工作物実例データ集」一般財団法人建設物価調査会)

#### □ 造成計画作成の手順について

現実的な造成計画は、専門家※によることとなるのですが、ここでは開発法等を適用する場合において、簡略的な造成計画を行うための手順についてみていきます。造成計画の難易度及び鑑定評価の依頼目的等にもよりますが、専門家に依頼することがベストであることはいうまでもありません。

※業務として造成計画を行っている建設コンサルタント事務所等、一級建築士事務所でも行っているところもある。

国土院の2万5千分の1、1万分の1等の等高線の入った地図(できるだけ縮尺の大きい地図)、また、ゼンリンの住宅地図もあれば入手(大手書店又は行政機関等で販売されています)

- 対象不動産の存する地域要因を分析の上、**街区割及び区画割**(次項「街区割と街区の区画割について」参照)を行う。[下記に留意]
- 道路幅員、道路の勾配及び線形等については、開発指導要綱等を確認
- 販売総額が大きくなるように街区割及び区画割を行う。(南側道路、角地の区画は高い価格設定ができる。一方、ゴミ置き場の隣は安い価格設定となる等)

・地域森林計画の対象となっている民有林は、森林法の規制を受ける。(可処分宅面積が少なくなることが多い)

造成計画、切土量及び盛土量が多い場合は、土量の変化率(前出「土工事について」参照)を考慮の上、街区及び各区画の地盤高を設定する。切土量と盛土量が均等することが原則ですが、土が足りない場合は客土(購入等により他のところで調達)、余る場合は搬出(他で処分)することも地域の实情に合わせて考慮します。

以上を造成計画平面図として作成し、この造成計画平面図を元に鑑定評価書に添付する「土地利用計画図」を作成します。(JW-CADを使うと便利ですが、手書きでもいいと思います。手書きの図面をスキャンし、エクセルシートに落として編集します)

#### □ 街区割と街区の区画割について

一般的に、独立した住宅敷地を画地(lot)、細街路に囲まれた画地群を街区(Block)と呼んでいます。

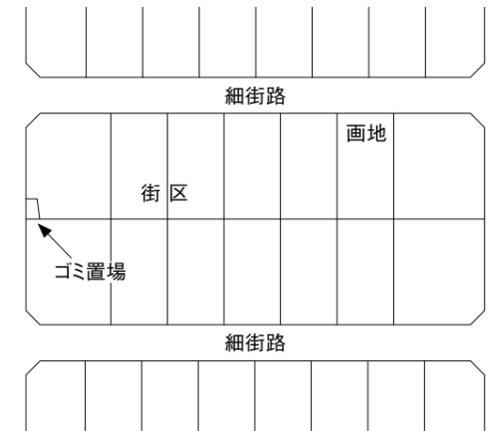
街区の形状、画地の規模等は対象不動産が存する地域及び対象不動産の状況により判断することになります。

なお、「造成計画作成の手順について」でも述べたとおり、販売総額が大きくなるように街区割と街区の区画割を行います。

右に街区割と街区の区画割例を記します。

- ・この例では、宅地販売総額が大きくなるように南側画地の奥行き及び角地画地面積をやや大きくしている。
- ・ゴミ置き場は、宅地単価が安い北側画地に設ける
- ・道路を挟んで画地をずらすことにより、玄関と駐車場が真向いにならないようにしている。

#### 【街区割と街区の区画割例】

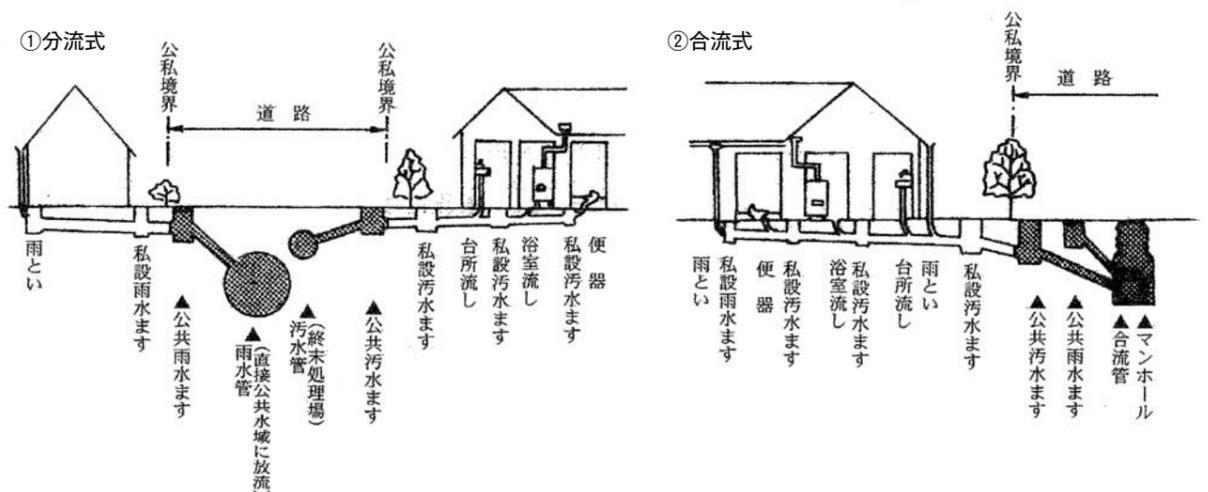


#### □ 下水道施設の方式

上水道については割愛しますが、不動産鑑定士として重要と思われる下水道施設の方式についてみていきます。

下水道施設の方式には、「分流式」と「合流式」があります。ところで、一般的な公共下水道においては、家庭での台所、風呂及びトイレ等からの汚水は、その家の敷地内に設置された「私設汚水桝」に集められ、これより公道に設けられた「公共汚水桝」に流されます。この公共汚水桝までの施設は、下水道法では「排水設備」とされ、個人が管理するものとされています。また、公共汚水桝以降の施設を公共下水道といい、市町村等が設置し、管理するものとされています。

#### 【下水道のしくみ】



## ① 分流式

分流式は、汚水と雨水とを別系統の、マンホール、柵及び管渠等で構成するものである。この方式は、昭和50年代以降、全国で主に採用されている。

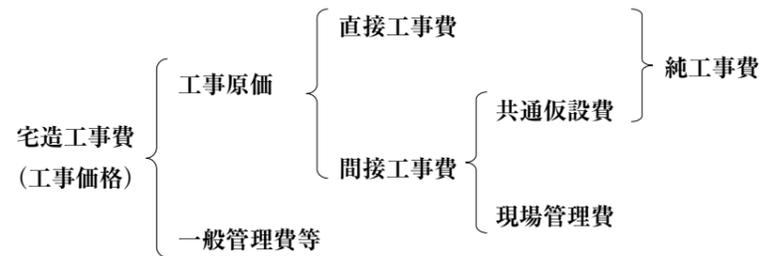
## ② 合流式

合流式は、汚水と雨水を同一のマンホール、柵及び管渠等で構成するものである。この方式は、降雨の多い時には雨水で希釈された汚水がすべて処理場で処理されず、途中の中継ポンプ場等にて直接河川等に放流されることから、水質汚濁防止上の問題がある。

なお、公園・緑地工事、供給施設工事、電気・通信・ガス工事については割愛します。

## □ 宅地造成工事費の積算について

宅地造成工事費(宅造工事費)の構成は、土木工事積算基準に準じて構成すると下記のとおりです。



※宅造工事費に消費税等相当額を加算したものが請負工事費となる。

## ① 宅地造成工事費(宅造工事費)

宅地造成工事費は、土木工事積算基準においては、いわゆる「工事価格」に当たり、工事原価と一般管理費等の和です。なお、宅地造成工事費に調査、測量、設計及び許認可申請業務費(※1)、各種負担金等(※2)を加えたものが「事業費」となり、開発法等の適用に当たっては、この事業費を考慮することになります。

※1 調査、測量、設計及び許認可申請業務費等

調査、測量、設計及び許認可申請業務費等は、発注者が負担する費用の一つであり、民間事業者の発注においては、環境影響評価・埋蔵文化財等の調査費、測量・設計費、都計法32条の協議・同意及び開発許認可申請費等をいう。一般的には、専門業者に委託され、別途積算する必要があるが、概算的には、宅造工事費(工事価格)の2~5%が標準となる。ただし、環境影響評価・埋蔵文化財等の調査費が必要となる場合は、増額要因となることに留意。

※2 各種負担金等

開発負担金(協力金)、ゴミ処理施設負担金、学校施設等負担金、集会所施設負担金、鉄道施設等負担金、バス施設等負担金等があり、また、供給施設に関するものとして水道施設負担金、ガス施設負担金、電気・通信施設負担金等もある。これらの負担金は、土地の提供又は施設の建設によることもあり、開発指導要綱等及び各公共公益事業者等との協議により決定される。さらに、水利権等に対する補償費等も必要となる場合がある。なお、近年では開発負担金(協力金)が課されないことが一般的となっている。

## ② 工事原価

工事原価は、直接工事費と間接工事費の和で、工事現場における経理で処理されると考えられるすべての費用を総称したものです。

## ③ 一般管理費等

一般管理費等は、役員報酬、本店及び支店の従業員給料・諸手当・賞与・法定福利費・福利厚生費、広告宣伝費等です。

## ④ 直接工事費

直接工事費は、工事原価のうち、間接工事費を除いた費用をいう。直接工事費の要素としては、材料費、労務費及び直接経費をいいます。

### ア. 材料費

材料費 = 所要数量 × 材料単価

所要数量 = 設計(理論)数量 × (1 + 損失等[運搬、貯蔵、施工等]の割増率)

材料単価 ※ = 購入単価 + 運搬費

※材料単価は、物価資料(財団法人建設物価調査会発行の『建設物価』、財団法人経済調査会発行の『積算資料』等)、見積書、調査等を基礎として決定する。なお、宅造工事費(工事価格)までを消費税抜きで積算されるため、消費税抜きの価格を用いる。

### イ. 労務費

労務費 = 所要人員 × 労務単価

所要人員 = 設計作業量 × 当該作業の歩掛(注1)

労務単価 = 基本日額(注2) + 割増賃金(注3)

(注1) 歩掛は、人間又は機械の単位当たりの仕事に必要な投入量を示すもので、現場の実態調査を基礎に求める。(例：人力掘削[砂、10㎡当たり]普通作業員 3.9人)

(注2) 基本日額は、一般的には「公共工事設計労務単価」が使用されており、毎年度当初に公表される。

(注3) 所定労働時間外の労働及び特殊条件による労働に従事した場合に支払われる賃金をいう。

### ウ. 直接経費

直接経費は、特許使用料、水道光熱電力料、機械経費※により構成される。

※機械経費は、建設機械等損料により算定する場合と建設機械等賃料(リース料金)により算定する場合があり、工種毎の標準歩掛で決められている。

## ⑤ 間接工事費

間接工事費は、共通仮設費及び現場管理費により構成されます。原則として工事目的物ではない発注者が引渡しを受けない現場の管理費等で、各工事部門別の施工に対し、共通的に使用されるすべての費用をいい、各目的物に対応して、個別に把握することが困難な共通的费用です。

### ア. 共通仮設費

共通仮設費は、運搬費、準備費、安全費及び営繕費等により構成される。積算に当たっては、工種区分に従って所定の率計算による金額と積上げ計算による金額を加算して求めます。

### イ. 現場管理費

現場管理費は、現場労働者の労務管理費・安全訓練等に要する費用等、現場従業員の給料・諸手当・退職金・福利厚生費等、租税公課、法定福利費、事務用品費等です。

## □ 具体的な造成工事積算例について(大規模及び小規模)

ここでは、実際の宅地造成工事の積算を知っていただくため、実際の積算事例を標準化及び簡略化したものをみていただきます。一般的な構成は「工事費内訳書」⇒「細目内訳書」⇒「計算書」、「明細書」又は「複合単価(注1)」⇒「単価表又は代価表(注2)」等となっており、かなり詳細な積算内容となっています。これは、工事内容の変更及び数量の増減に対応するためです。なお、本件積算例の実際は中世の遺跡発掘保存等のため、工事期間が延び費用も膨らみました。(協議当初は“記録保存”でしたが、遺跡試掘後変更の指導あり)

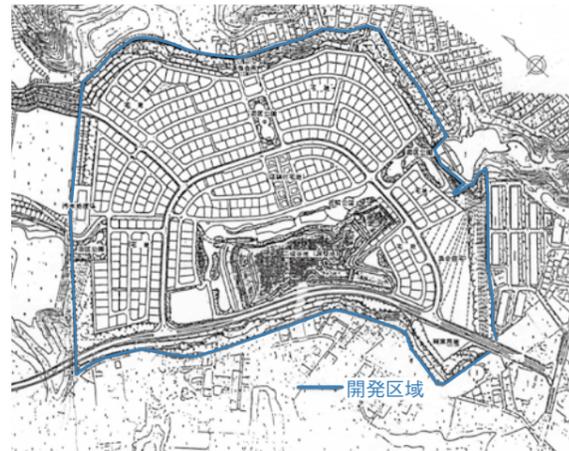
(注1) 例えば、L型側溝1.0m当たりの施工費(掘削費、材料費、据付費等)を複合させた単価(次頁積算事例参照)

(注2) 単位当たりの価格のこと。土木工事積算基準では“内訳書又は単価表”と表示されるが、都道府県・市区町村の積算においては“代価表”と表示される場合もある。(次頁積算事例参照)

積算例 ①

[工事概要]

位置：兵庫県三木市(母都市より20km)  
 施工面積：310,000㎡(開発区域の面積：340,000㎡)  
 現況：ほとんどが山林  
 地勢：南下がりのやや急峻な勾配  
 土質：一部軟岩含む  
 開発前地目：山林82%、田・畑7%、その他11%  
 調査、測量、設計期間：15ヶ月  
 施工期間：36ヶ月  
 その他：埋蔵文化財有り



造成計画では、緩やかな南下がりの緩斜面(ひな段)になるようにし、また、街区構成は旗竿状にすることにより、通過交通車両が生活道路(細街路)に進入しないように配慮している。(許認可申請図面)

○ 土地利用用途

|          |          | 面積(㎡)   | 比率(%) | 備考            |
|----------|----------|---------|-------|---------------|
| 宅地       | 戸建宅地     | 169,650 | 45    | 942区画         |
|          | 集合住宅地    | 26,390  | 7     |               |
|          | その他      | 18,850  | 5     | 近隣商業地等        |
|          | 小計       | 214,890 | 57    |               |
| 公共公益施設用地 | 道路       | 75,400  | 20    |               |
|          | 公園・緑地・緑道 | 79,170  | 21    |               |
|          | その他      | 7,540   | 2     | ゴミ集積所、消防水利施設等 |
|          | 小計       | 162,110 | 43    |               |
| 合計       |          | 377,000 | 100   |               |

| 工事費内訳書(円) |          |    |    |        |               |          |
|-----------|----------|----|----|--------|---------------|----------|
| 費目        | 工種       | 単位 | 数量 | 割合     | 金額            | 摘要       |
| 直接工事費     | 土工事費式    | 式  | 1  | 15.9%  | 735,391,363   | 内訳書1参照   |
|           | 擁壁工事費    | 式  | 1  | 21.3%  | 983,058,000   | 内訳書2参照   |
|           | 道路工事費    | 式  | 1  | 12.6%  | 583,472,100   | 内訳書3参照   |
|           | 污水排水工事費  | 式  | 1  | 6.5%   | 299,294,005   | 内訳書4参照   |
|           | 雨水排水工事費  | 式  | 1  | 12.2%  | 563,868,560   | 内訳書5参照   |
|           | 公園、緑地工事費 | 式  | 1  | 8.4%   | 389,790,650   | 内訳書6参照   |
|           | 計        |    |    | 76.9%  | 3,554,874,678 |          |
| 共通仮設費     | 運搬費      |    |    |        | 71,077,816    |          |
|           | 準備費      |    |    |        | 84,568,990    |          |
|           | 技術管理費    |    |    |        | 21,589,778    |          |
|           | 営繕費      |    |    |        | 53,308,362    |          |
|           | 計        |    |    | 5.0%   | 230,544,946   |          |
| 純工事費      |          |    |    |        | 3,785,419,624 | 直工費+共仮費  |
| 諸経費       | 現場管理費    |    |    |        | 492,104,551   | 純工事費の13% |
|           | 一般管理費    |    |    |        | 342,201,934   | 純工+現管の8% |
|           | 計        |    |    | 18.1%  | 834,089,636   |          |
| 工事費       | 合計       |    |    | 100.0% | 4,619,726,000 | 千円未満切捨   |

施行面積当たり単価 ≒14,900円/㎡

| 内訳書1 土工事費 |                 |    |           |           |             |          |
|-----------|-----------------|----|-----------|-----------|-------------|----------|
| 種目        | 仕様              | 単位 | 数量        | 単価        | 金額          | 摘要       |
| 伐開除根      | チェーンソーによる切断     | ㎡  | 290,788   | 345       | 100,321,860 | 複合単価(省略) |
| 掘削押土      | L=24mブルドーザ15t   | ㎡  | 421,667   | 219       | 92,345,073  | 計算書参照    |
| 掘削運搬      | バックホウ0.8㎡、ダンプ10 | ㎡  | 678,332   | 355       | 240,807,860 | 計算書(省略)  |
| 敷均し       | ブルドーザ15t        | ㎡  | 1,788,775 | 78        | 139,524,450 | 複合単価(省略) |
| 締固め       | ブルドーザ15t        | ㎡  | 1,166,788 | 115       | 134,180,620 | 複合単価(省略) |
| 法面仕上げ     |                 | ㎡  | 21,667    | 495       | 10,725,165  | 複合単価(省略) |
| 種子吹付      |                 | ㎡  | 18,779    | 215       | 4,037,485   | 複合単価(省略) |
| 防火水槽      |                 | ヶ所 | 5         | 2,689,770 | 13,448,850  | 明細書(省略)  |
| 計         |                 |    |           |           | 735,391,363 |          |

○ 計算書

掘削押土(ブルドーザ：普通15t…押土距離24m)

$$Q=60 \cdot q \cdot f \cdot E / Cm (\text{m}^3/\text{hr})$$

Q：運転1時間当たりの土工量

q：1回の掘削押土量( $q_0 \times a$ )

$q_0$ ：標準土工板容量(㎡) 2.70

a：押土距離、搬路勾配に関する係数 0.92

$$\text{よって } q = q_0 \times a = 2.48 \text{m}^2$$

f：土量換算係数 1

E：作業効率 0.4

Cm：サイクルタイム( $0.037 \times L + 0.25$ )

L：押土距離(m) 24

$$\text{よって } Cm = 0.037 \times L + 0.25 = 1.14 \text{min}$$

$$Q = 60 \cdot q \cdot f \cdot E / Cm (\text{m}^3/\text{hr}) = 52.2 \text{m}^3/\text{hr}$$

ブルドーザ運転1時間当たり単価=11,450 (円/hr) 下記単価表参照

$$1\text{m}^2\text{当たり単価(単価}/Q) = 219 (\text{円}/\text{m}^2)$$

| ブルドーザ運転1時間当たり単価表(普通15t) |    |      |      |        |        |         |
|-------------------------|----|------|------|--------|--------|---------|
| 名称                      | 規格 | 単位   | 数量   | 単価     | 金額     | 摘要      |
| 特殊運転手                   |    | 人    | 0.19 | 17,300 | 3,287  | 建設物価等参照 |
| 燃料費                     | 軽油 | リットル | 18   | 97     | 1,746  | 建設物価等参照 |
| 機械損料                    |    | h    | 1    | 6,410  | 6,410  | 土木工事積算基 |
| 諸雑費                     |    | 式    | 1    |        | 7      | 単数整理    |
| 計                       |    |      |      |        | 11,450 |         |

| 内訳書2 擁壁工事費 |                |    |        |        |             |         |
|------------|----------------|----|--------|--------|-------------|---------|
| 名称         | 規格             | 単位 | 数量     | 単価     | 金額          | 摘要      |
| ブロック積擁壁    |                | ㎡  | 39,006 | 24,000 | 936,144,000 | 明細書(省略) |
| L型擁壁       | プレキャスト、H=1.00m | m  | 233    | 25,000 | 5,825,000   | 明細書(省略) |
|            | プレキャスト、H=1.70m | m  | 445    | 47,000 | 20,915,000  | 明細書(省略) |
|            | プレキャスト、H=2.00m | m  | 385    | 52,400 | 20,174,000  | 明細書(省略) |
| 計          |                |    |        |        | 983,058,000 |         |

| 内訳書3 道路工事費 |              |                |        |       |             |          |
|------------|--------------|----------------|--------|-------|-------------|----------|
| 名称         | 規格           | 単位             | 数量     | 単価    | 金額          | 摘要       |
| L型側溝       |              | m              | 18,525 | 6,880 | 127,452,000 | 複合単価(省略) |
| 境界ブロック     | 幅員12m、t=50cm | m              | 13,452 | 3,120 | 41,970,240  | 複合単価(省略) |
| 舗装         | 幅員8m、t=35cm  | m <sup>2</sup> | 18,522 | 5,650 | 104,649,300 | 複合単価(省略) |
|            | 幅員6m、t=25cm  | m <sup>2</sup> | 11,452 | 3,250 | 37,219,000  | 複合単価(省略) |
|            | 歩道、カラー平板     | m <sup>2</sup> | 62,338 | 2,870 | 178,910,060 | 複合単価(省略) |
|            |              | m <sup>2</sup> | 9,450  | 9,870 | 93,271,500  | 複合単価(省略) |
| 計          |              |                |        |       | 583,472,100 |          |

| 内訳書4 汚水排水工事費 |             |    |     |        |             |         |
|--------------|-------------|----|-----|--------|-------------|---------|
| 名称           | 規格          | 単位 | 数量  | 単価     | 金額          | 摘要      |
| 管渠布設         | φ150～300    | 式  | 1   |        | 163,432,565 | 明細書(省略) |
| 人孔築造         | 1号及び2号マンホール | 式  | 1   |        | 93,836,600  | 明細書(省略) |
| 宅地汚水枿        |             | 個所 | 948 | 44,330 | 42,024,840  | 明細書(省略) |
| 計            |             |    |     |        | 299,294,005 |         |

| 内訳書5 雨水排水工事費 |             |    |       |        |             |         |
|--------------|-------------|----|-------|--------|-------------|---------|
| 名称           | 規格          | 単位 | 数量    | 単価     | 金額          | 摘要      |
| 管渠布設         | φ150～600    | 式  | 1     |        | 332,443,200 | 明細書(省略) |
| 人孔築造         | 1号及び2号マンホール | 式  | 1     |        | 80,758,000  | 明細書(省略) |
| 宅地雨水枿        |             | 個所 | 948   | 48,440 | 45,921,120  | 明細書(省略) |
| 街渠枿          |             | 個所 | 1,121 | 93,440 | 104,746,240 | 明細書(省略) |
| 計            |             |    |       |        | 563,868,560 |         |

| 内訳書6 公園、緑地工事費 |    |    |    |    |             |         |
|---------------|----|----|----|----|-------------|---------|
| 名称            | 規格 | 単位 | 数量 | 単価 | 金額          | 摘要      |
| 土工            |    | 式  | 1  |    | 35,960,850  | 明細書(省略) |
| 植栽工           |    | 式  | 1  |    | 108,548,950 | 明細書(省略) |
| 施設整備工         |    | 式  | 1  |    | 245,280,850 | 明細書(省略) |
| 計             |    |    |    |    | 389,790,650 |         |

## 積算例②

【工事概要】

位置：仙台市青葉区(母都市より30km)

施工面積：8,196m<sup>2</sup>(開発区域の面積：8,196m<sup>2</sup>)

現況：ほとんどが農地

地勢：ほぼ平坦

土質：粘性土

開発前地目：農地77%、山林17、その他6%

調査、測量、設計期間：5ヶ月

施工期間：8ヶ月

その他：一部に湧水有り

【完成後宅地状況1】



ほとんどが農地のため、平坦な造成宅地となっている。本例においては地下水位が高く(一部に湧水有り)、完成後スウェーデン式サウンディング試験(JIS A 1221)を行ったところ、N値が許容値を下回ったことから(地盤が軟弱であったことから)、地盤改良を行った。なお、背後の家並みは開発区域外の既住宅街である。

【完成後宅地状況2】



道路は、竣工検査完了後に市に寄付採納、管理を市に移管

## ○土地利用用途

|          |       | 面積(m <sup>2</sup> ) | 比率(%) | 備考         |
|----------|-------|---------------------|-------|------------|
| 宅地       | 戸建宅地  | 5,909               | 72    | 30区画       |
|          | 小計    | 5,905               | 72    |            |
| 公共公益施設用地 | 道路    | 1,832               | 22    |            |
|          | 公園    | 360                 | 5     |            |
|          | その他   | 97                  | 1     | ゴミ集積所、下水道等 |
|          | 小計    | 2,879               | 28    |            |
| 計        | 8,196 | 100                 |       |            |

| 工事費内訳書(円) |          |    |    |        |            |          |
|-----------|----------|----|----|--------|------------|----------|
| 費目        | 工種       | 単位 | 数量 | 割合     | 金額         | 摘要       |
| 直接工事費     | 土工事費式    | 式  | 1  | 8.2%   | 8,241,000  | 内訳書1参照   |
|           | 擁壁工事費    | 式  | 1  | 14.6%  | 14,615,570 | 内訳書2参照   |
|           | 道路工事費    | 式  | 1  | 11.2%  | 11,163,900 | 内訳書3参照   |
|           | 汚水排水工事費  | 式  | 1  | 10.6%  | 10,628,000 | 内訳書4参照   |
|           | 雨水排水工事費  | 式  | 1  | 10.4%  | 10,411,200 | 内訳書5参照   |
|           | 公園、緑地工事費 | 式  | 1  | 6.2%   | 6,193,730  | 内訳書6参照   |
|           | 給水工事費    | 式  | 1  | 9.0%   | 9,000,000  | 内訳書7参照   |
|           | 計        |    |    | 70.3%  | 70,253,400 |          |
| 共通仮設費     | 運搬費      |    |    |        | 2,107,602  |          |
|           | 準備費      |    |    |        | 1,756,335  |          |
|           | 技術管理費    |    |    |        | 1,405,068  |          |
|           | 営繕費      |    |    |        | 4,215,204  |          |
|           | 計        |    |    | 9.5%   | 9,484,209  |          |
| 純工事費      |          |    |    |        | 79,737,609 | 直工費+共仮費  |
| 諸経費       | 現場管理費    |    |    |        | 11,960,641 | 純工事費の15% |
|           | 一般管理費    |    |    |        | 8,252,843  | 純工+現管の9% |
|           | 計        |    |    | 20.2%  | 20,213,484 |          |
| 工事費       | 合計       |    |    | 100.0% | 99,951,000 | 千円未満切捨   |

施行面積当たり単価 12,195円/m<sup>2</sup>

| 内訳書1 土工事費 |          |                |       |       |           |         |
|-----------|----------|----------------|-------|-------|-----------|---------|
| 種目        | 仕様       | 単位             | 数量    | 単価    | 金額        | 摘要      |
| 盛土準備      | 除根及び湧水処理 | m <sup>2</sup> | 5,700 | 250   | 1,425,000 | 明細書(省略) |
| 盛土工       |          | m <sup>2</sup> | 5,400 | 1,000 | 5,400,000 | 明細書(省略) |
| 宅地整形      |          | m <sup>2</sup> | 5,900 | 240   | 1,416,000 | 明細書(省略) |
| 計         |          |                |       |       | 8,241,000 |         |

| 内訳書2 擁壁工事費 |                |                |      |        |           |            |
|------------|----------------|----------------|------|--------|-----------|------------|
| 名称         | 規格             | 単位             | 数量   | 単価     | 金額        | 摘要         |
| L型擁壁       | プレキャスト、H=1.00m | m <sup>2</sup> | 18.4 | 25,000 | 460,000   | 明細書(省略)    |
|            | プレキャスト、H=1.50m | m              | 68.5 | 36,800 | 2,520,800 | 明細書(省略)    |
|            | プレキャスト、H=1.70m | m              | 29.6 | 47,000 | 1,391,200 | 明細書(省略)    |
|            | プレキャスト、H=1.75m | m              | 8.8  | 48,000 | 422,400   | 明細書(省略)    |
|            | プレキャスト、H=2.00m | m              | 80.2 | 52,400 | 4,202,480 | 明細書(省略)    |
|            | プレキャスト、H=2.25m | m              | 35.8 | 65,400 | 2,341,320 | 明細書(省略)    |
|            | プレキャスト、H=2.50m | m              | 19.2 | 70,600 | 1,355,520 | 明細書(省略)    |
|            | プレキャスト、H=2.75m | m              | 10.1 | 84,900 | 857,490   | 明細書(省略)    |
|            | プレキャスト、H=3.00m | m              | 11.8 | 90,200 | 1,064,360 | 明細書(省略)    |
|            | 計              |                |      |        |           | 14,615,570 |



|                        |            |           |
|------------------------|------------|-----------|
| 造成工事単価<br>(造成面積 1㎡当たり) | 2005年 5月時点 | 56,400円/㎡ |
|------------------------|------------|-----------|

| 科 目         | 価格 (円)      | 造成面積   | 2,334.00㎡ |
|-------------|-------------|--|-----------|
| I 囲 障       | —           | 敷地面積   | —㎡        |
| II 構内舗装     | —           | 建築面積   | —㎡        |
| III 屋外排水    | —           | 東京郊外の造成工事である。地目は山林で、準備工事として伐採、伐根が発生している。これは戸建て分譲住宅向けの土地造成で、11区画と小規模なもので、付属道路は幅員6.00mとしている。<br>土地に高低差があるため擁壁工事が発生しており、この擁壁工事費が造成工事費全体の3割強を占めている。また、5戸については地下車庫となっているため、造成工事単価は割高なものとなっている。<br>また、住宅地入り口にゴミ置場を設置している。<br>なお、造成工事期間は8箇月である。 |           |
| IV 植 栽      | —           |  |           |
| V 公園・運動施設   | —           |  |           |
| VI 駐車・駐輪施設  | —           |  |           |
| VII その他付属施設 | —           |  |           |
| VIII 解体撤去   | —           |  |           |
| IX 公有地変更・復旧 | —           |  |           |
| X 土地造成      | 131,764,500 |  |           |
| 合 計         | 131,764,500 |  |           |

| 細 目      | 主 な 細 目 内 容   | 数量 | 単位 | 単価 | 金額          | パーツ番号 |
|----------|---|----|----|----|-------------|-------|
| 準備工事     | 伐採、伐根、清掃、地質調査、測量、申請費  | 1  | 式  |    | 8,905,900   |       |
| 仮設工事     | 仮設建物、電力引込、電気設備費、水道引込、給水設備、通信、仮設道路   | 1  | 式  |    | 2,110,000   |       |
| 運搬費      | 重機運搬、仮設材運搬、資材運搬、場内小運搬   | 1  | 式  |    | 1,309,000   |       |
| 安全費      | 安全施設費、安全養生費、仮囲い、保安費   | 1  | 式  |    | 1,511,800   |       |
| 土工事      | 切土、盛土、掘削、埋戻、法面成形、残土処理、宅地整地、地盤改良、簡易山止、矢板入れ   | 1  | 式  |    | 9,054,400   |       |
| RC擁壁工事   | コンクリート擁壁：H1.5～5.0m<br>重量ブロック積み：H0.5～2.0m  | 1  | 式  |    | 41,719,200  |       |
| 汚水本管工事   | 掘削、埋戻し、残土処理、マンホール、本管、副管、インバート工  | 1  | 式  |    | 4,329,200   |       |
| 地下車庫工事   | ボックスカルバート：5基、電気設備工事、水道設備工事  | 1  | 式  |    | 8,587,100   |       |
| 内 宅内排水工事 | U形側溝、雨水樹、汚水樹、集水樹  | 1  | 式  |    | 5,593,700   |       |
| 道路排水工事   | U形側溝、自由勾配側溝、集水樹、排水管   | 1  | 式  |    | 4,314,100   |       |
| 舗装工事     | アスファルト舗装：C-40 厚200、M-40 厚150、アスファルト 厚50<br>コンクリート舗装：C-40 厚250、M-40 厚200、コンクリート 厚200 | 1  | 式  |    | 6,572,100   |       |
| 階段工事     | 185段、103.2㎡<br>コンクリート、鉄筋、型枠   | 1  | 式  |    | 1,895,700   |       |
| 給水設備工事   | 本管工事、引込み、局納金、舗装工事   | 1  | 式  |    | 9,507,300   |       |
| ガス設備工事   | 本管工事、引込み  | 1  | 式  |    | 7,873,000   |       |
| 付帯工事     | ガードレール、道路反射鏡、防犯灯、地先境界石、ゴミ置場   | 1  | 式  |    | 1,672,000   |       |
| 諸経費      |   | 1  | 式  |    | 16,810,000  |       |
| 合 計 (円)  |   |    |    |    | 131,764,500 |       |

543

土地に高低差があるため擁壁高が高くなっている。(L型擁壁：最大5.0m)

(出典：「建物の鑑定評価必携」編集委員会編『外構・工作物実例データ集』一般財団法人建設物価調査会)

□ 宅地造成工事費査定のための参考資料について

簡易に宅地造成工事費を査定する資料としては、下記をお薦めします。  
造成規模別に㎡単価が掲載されています。なお、宅地造成工事費の他、  
外構・工作物の実例データが掲載されています。

- ◎「建物の鑑定評価必携」編集委員会編『外構・工作物実例データ集』  
一般財団法人建設物価調査会 23,100円(税込)

宅地造成工事費の積算を行う場合の参考資料は次のとおりです。

- ◎国土交通省大臣官房技術調査課監修『土木工事積算基準平成〇〇年度版』  
一般財団法人建設物価調査会／9,660円(税込)
- ◎建設物価調査会積算委員会編『土木工事積算基準マニュアル平成〇〇年度版』  
一般財団法人建設物価調査会／9,870円(税込)
- ◎建設物価調査会積算委員会編『土木工事積算標準単価平成〇〇年度版』  
一般財団法人建設物価調査会／7,350円(税込)
- ◎『建設物価』一般財団法人建設物価調査会／3,800円(税込)
- ◎『土木施工単価』一般財団法人経済調査会／3,800円(税込)

《主要参考・引用文献》

- 1) 国土交通省大臣官房技術調査課監修『土木工事積算基準平成19年度版』財団法人建設物価調査会
- 2) 建設物価調査会積算委員会編『土木工事積算基準マニュアル平成19年度版』財団法人建設物価調査会
- 3) 建設物価調査会積算委員会編『土木工事積算標準単価平成19年度版』財団法人建設物価調査会
- 4) 「建物の鑑定評価必携」編集委員会編『外構・工作物実例データ集』一般財団法人建設物価調査会
- 5) 『建設物価』一般財団法人建設物価調査会
- 6) 『土木施工単価』一般財団法人経済調査会
- 7) 総合建設技術研究会編『宅地造成設計施工の手引き 改訂4版』株式会社大成出版社 1996年
- 8) 土木施工管理技術研究会編『土木技術者のための土木工学一般編』財団法人地域開発研究所 1984年
- 9) 土木施工管理技術研究会編『土木技術者のための施工管理』財団法人地域開発研究所 1984年
- 10) 河上房義編『新編土質力学(改訂版)』森北出版 1975年
- 11) 赤尾親助・水野俊一共著『鉄筋コンクリート工学(第2版)』株式会社オーム社 1977年
- 12) 加藤晃・河上省吾共著『都市計画概論』共立出版株式会社 1977年
- 13) 三島八郎編『宅地造成工事の調査と設計施工』鹿島出版会 1985年

http://www.city.kitakyushu.lg.jp/wakamatsu/



■若松南海岸通り  
旧古河鉱業若松ビルをはじめ、上野ビル、石炭会館などかつて日本一の石炭積出港として栄えた若松の歴史を伝える明治・大正期の建築物が連なり、若戸大橋を望む景観は最高です。若戸大橋は、昭和37年当時、東洋一の吊橋として完成しました。

## 自然と共生する学術研究と環境産業のまち

若松区は、北九州市の北西端に位置し、東は戸畑区、南は八幡東区・西区、西は遠賀郡芦屋町に接しています。また、北は響灘、東から南は洞海湾に面し、面積は約70km<sup>2</sup>、人口は約84,000人で、若松渡場から洞海湾沿いにつながる「若松南海岸通り」には、かつて日本一の石炭積出港として栄えた歴史を伝える明治・大正の建築物が連なっています。

玄海国立公園内に位置する若松北海岸や響灘緑地などでは、美しい自然が多く残っています。若松北海岸には、市内唯一の海水浴場である岩屋・脇田海水浴場や全長500mある海釣り桟橋などがあり、マリレジャーが楽しめます。また、平成24年3月に県指定天然記念物に選ばれた「岩屋・遠見ヶ鼻の芦屋層群」は約3000万年前の地層や化石が露出しており、歴史へのロマンを誘います。

響灘緑地内には、市内最大の都市公園である「グリーンパーク」があり、同パーク内には「ひびき動物ワールド」があります。

一方、近年、響灘地区では、循環型社会の形成と環境産業の振興を目指す「北九州エコタウン事業」、低炭素社会を目指す「北九州市次世代エネルギーパーク」、都市と自然の共生を目指す「鳥がさえずる緑の回廊創成事業」が展開され、平成24年10月には日本最大級の規模の響灘ビオトープもオープンし注目を浴びています。

また、この地区は、「ひびきコンテナターミナル」に近接していることから、物流関連産業や加工組み立て産業の企業立地も進んでおり、その交通需要の増加に対応するため、平成24年9月には新若戸道路が開通しました。

さらに西部の「北九州学術研究都市」は、先端科学技



術の教育・研究機関との連携が進められ、豊かな未来を築くための知的基盤が整備されています。同時に、良好な住宅地を供給し、総合的なまちづくりも行っています。

若松区の特産品としては、日本有数の漁場である響灘からとれるイカ、さざえ、さわら、タイ、アカモクは絶品で、毎年多くの方々が新鮮な海の幸を目当てに訪れます。また農作物についても西日本有数の生産量を誇るキャベツをはじめ、良質な土壌で栽培されたブロッコリー、トマトなどは甘みが強く消費者の方にとっても人気があります。

文化の面においても、若松は芥川賞作家・火野葦平が生誕・活躍した地で、彼の足跡を文学碑や河伯洞、火野葦平資料館でしのぶことができ、多くの文学ファンが訪れています。生前の葦平がこよなく愛した高塔山からは、若松の街並みはもとより、若戸大橋、響灘、関門海峡が一望でき、ここでは四季折々の花が美しく咲き誇っています。

このように、若松区では、豊かな自然に恵まれながら、「産業都市 北九州」の再生と浮揚を担う、大規模かつ重要なプロジェクトが続々と展開され、人・自然・産業が共存するまちへ大きく生まれ変わろうとしています。



### ①若松北海岸

玄海国立公園の東端脇田から岩屋まで10余kmの荒磯で、海水浴やマリンスポーツが楽しめます。海中に突き出た大小の奇岩、千畳敷といわれる板状砂岸、それらをつなぐ白砂青松が美しく、特に灯台のある遠見ヶ鼻からの眺望は絶景です。また、灯台周辺では約3000万年前の地層や化石をみることもできます。

### ②グリーンパーク

北九州市最大の都市公園で、園内には、大花壇、大芝生広場、熱帯生態園、バラ園などと、カンガルーをはじめとした動物達と触れ合うことができる「ひびき動物ワールド」があり、楽しいいっぱいです。

### ③響灘ビオトープ

廃棄物処分場が長い年月をかけて生まれ変わった日本最大級のビオトープです。多種類の鳥類や植物などが確認され、メダカやベッコウトンボ、チュウヒなど絶滅危惧種に指定されている希少な生物の姿もあります。また、周辺は、北九州市自慢のエコタウン、次世代エネルギーパークが整備されています。

### ④火野葦平旧居「河伯洞」

河伯洞は、「河童の棲む家」という意味で、芥川賞作家の火野葦平(=本名：玉井勝則)が出征中に父「金五郎」が建てたものです。家の中には河童の置物が数多く展示され、「花と龍」などのベストセラー作品を生み出した二回の書齋は必見です。

### ⑤ひびき海の公園(マリンパーク)

海水浴場や海釣り桟橋、人口海浜、汐入の里(フィッシャーメンズワーフ)、フィッシャリーナなどを備えた海辺の交流ふれあい拠点です。美しい海岸線のそばで、爽やかな海風とマリレジャーをお楽しみください。

### ⑥高塔山公園

標高124mの高塔山山頂周辺には、河童封じ地蔵、火野葦平文学碑などがあり、山頂の展望台に立つと、若戸大橋、洞海湾、戸畑や八幡の街が一望できます。園内は四季の花々と緑にあふれ、特に初夏のアジサイは風情があります。

### ⑦若松区の農作物

キャベツ畑(左)と、水切りトマト(右)



|                            |                    |                           |                         |                         |
|----------------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| イ<br>ベ<br>ン<br>ト<br>情<br>報 | 3月～5月              | 春のフラワーフェスタ(グリーンパーク)       | 7月                      | 小石ちょうちん山笠祭り(赤崎小学校グラウンド) |
|                            | 4月                 | 若松えびす祭春季大祭(若松恵比須神社)       | 8月                      | 小石観音寺四万六千日(小石観音寺)       |
|                            |                    | 乙丸のほら貝祭り(貴船神社)            |                         | 脇田祇園(脇田漁港付近)            |
|                            |                    | 子どもまつり(グリーンパーク)           |                         | 10月～11月                 |
|                            | 5月～6月              | 春のバラフェア(グリーンパーク)          | 秋頃予定                    | (仮称)                    |
|                            | 6月                 | 若松あじさい祭り(高塔山)             |                         | 若松区おもてなしイベント(若松中心市街地)   |
|                            | 7月                 | 二島祇園山笠(東二島・二島・鳴生田・片山地区一帯) | 12月                     | 若松えびす祭秋季大祭(若松恵比須神社)     |
|                            |                    | 竹並祇園(須賀神社)                | 1月                      | 十日えびす祭(若松恵比須神社)         |
|                            |                    | 若松みなとまつり(若松中心市街地)         |                         | 脇田の浦はだかまつり(脇田漁港付近)      |
|                            |                    | くきのうみ花火の祭典(洞海湾・若戸大橋周辺)    | 葦平忌(高塔山葦平文学碑前)          |                         |
|                            | 火まつり行事(久岐の浜広場～高塔山) | 2月                        | 節分厄除祭・豆まき神事(戸明神社)       |                         |
|                            | 岩屋祇園(岩屋漁港付近)       | 3月                        | 第21回北九州ひびきマラソン(グリーンパーク) |                         |

【問い合わせ先：総務企画課 ☎093-761-5321(内線275)】



くきのうみ花火の祭典  
Photo by Masuo Sakamoto



葦平忌



## ひと・みず・みどりが光り輝く ふれあいと交流のあるまち「早良区」

早良区は、福岡市にある7つの区の一つで、昭和47年の政令都市昇格に伴って設置された西区が、昭和50年の旧早良町との合併を経て、昭和57年に西、城南、早良の3区に分かれて誕生しました。面積は約96km<sup>2</sup>で市内にある区の中で最も広く、人口は東区、南区、博多区に次いで4番目に多い約21万人です。

地形は南北に長く広がる形になっており、北部は博多湾に面するとともに、西部には室見川が流れ、そして南部は脊振山系に抱かれる、海、川、山と豊かな自然に恵まれた多様な魅力にあふれたところ。博多湾に面した北部には、シーサイドももちの近代的な街並みが広がり、西新・藤崎は、活気あふれる商店街や多くのマンションが建ち並び、福岡市の西部の拠点として発展しています。

交通は、戦前(昭和初期)から路面電車や旧国鉄筑肥線がありましたが、昭和56年に地下鉄(天神～室見)と藤崎バスターミナルが開業。平成17年には地下鉄七隈線が開通し交通の利便性が飛躍的に向上しました。平成23年2月には福岡外環状道路、福岡都市高速5号線が全線開通し、市内外へのアクセスが大変便利になりました。

歴史も古く、弥生時代の遺跡が多く分布しており、古代から農業地帯として多くの人が生活したことが分かります。また、蒙古襲来に備えて築かれた元寇防塁や黒田藩の御用窯だった高取焼きなどの歴史的な資産が多く残っています。

市街地は、戦前から、明治通りを中心に形づくられていきましたが、戦後は高度経済成長とともに、国道263号線や西新に近い地域から開発が進み、特に昭和40年代以降、住宅開発による市街地が急拡大しました。その一方で、区の南部は今でも豊かな自然を残しており、福岡市内でも貴重な農業地域、林業地域となっています。

このように、早良区は、豊かな自然環境に恵まれながら、近代的な街並みを有する魅力あふれるまちです。この早良区が持つ、利便性と多様性を生かしながら、だれでも安全で安心して暮らせるまちづくりに取り組むとともに、早良区の魅力を観光資源として磨き、育てることで、多くの人々が訪れ交流が生まれる魅力あるまちづくりを進めていきます。



■早良区の南部、脇山地区お田植え舞の風景

### 全国で2か所目となる「サザエさん通り」が誕生!

「サザエさん」は作者・故長谷川町子さんが百道の海岸を散歩しながら、登場人物を考案し、昭和21年に地元新聞「夕刊フクニチ」で連載が始まりました。平成24年5月27日、サザエさん発祥の地を記念して、海岸跡を含む市道にサザエさん通りが誕生。長谷川町子美術館がある東京都世田谷区桜新町に続いて全国2か所目です。今年の5月27日は、サザエさん通り誕生1周年を記念して、区役所内に婚姻届を提出に來られたカップルを対象としたメモリアルコーナー(記念写真撮影スポット)を開設する予定にしています。



坊主ヶ滝



野河内溪谷

### 南部の自然 (野河内溪谷、坊主ヶ滝、花乱の滝)

区の南部は、豊かな自然が残っています。「野河内溪谷」は、深い緑、岩間を流れる清流や大小さまざまな滝が流れ、夏は避暑地として家族連れでにぎわいます。その他、高さ約15m、幅約6m、真っ白な水しぶきを立てて豪快に流れ落ちる「坊主ヶ滝」、花びらが乱れ落ちる様子からその名がつけられたと伝えられる高さ15mの「花乱の滝」があります。



### 秋の風物詩「室見川灯明まつり」

室見川灯明まつりは、平成13年に地域のまちづくりを考える市民団体が、有田小学校の児童とともに、4,000個の灯明を並べてスタート。その後、地域も協働して実施するようになり、今では約2万個の灯明が秋の室見川を彩ります。今では秋の風物詩として、毎年多くの人が見物に訪れます。



### 西新リヤカー部隊

西新中央商店街の通りにズラリと並ぶリヤカーの行列が通称「リヤカー部隊」。西新行商組合が、産地直送の野菜や近海で獲れる魚介類、花などをリヤカーに積んで売っています。どのリヤカーの商品も安く新鮮と評判。通りには連日、地域の人はもちろん、遠方からも馴染み客がやってきて買い求めています。販売しているのは高齢の方が多いようですが、威勢のいいかけ声が飛び交い、活気にあふれる通りです。



### 「脇山米」「脇山のお茶」

「脇山米」は昭和天皇が即位したときに献上米として選ばれた由緒あるブランド米。脊振の名水、新鮮な空気、昼夜の気温差など、米栽培に適した環境の中で丁寧に作られています。



日本のお茶は、臨済宗の祖、栄西が中国から持ち帰ったお茶の実を脊振山に植えたことから始まったといわれており、脇山はお茶の発祥の地でもあります。

### イベント情報

|    |                             |
|----|-----------------------------|
| 1月 | 十日えびす(野芥樹田神社)<br>トビトビ(石釜地区) |
| 2月 | 初庚申(猿田彦神社)                  |
| 5月 | 博多どんたく港まつり(西新演舞台)           |
| 6月 | お田植え舞(脇山地区)                 |

|     |                       |
|-----|-----------------------|
| 7月  | 土曜夜市(高取・藤崎商店街)        |
| 8月  | 田隈の盆押し・盆綱引き(地祿天神社)    |
| 9月  | 千灯明(賀茂神社)<br>室見川灯明まつり |
| 10月 | RKBラジオ祭り              |

# 平成の地価公示

## 大野城市

大野城市は福岡市の南方に位置し、面積は約27km<sup>2</sup>、人口は約10万人が居住しており、過去5年間一貫して増加傾向にあります。福岡都心部への交通利便性の高さと住環境の良さから、福岡市のベッドタウンとして発展を続けています。

このような状況の中、地価公示によると、価格水準は全体として依然下落傾向にあります。しかしながら、住宅地は下落幅

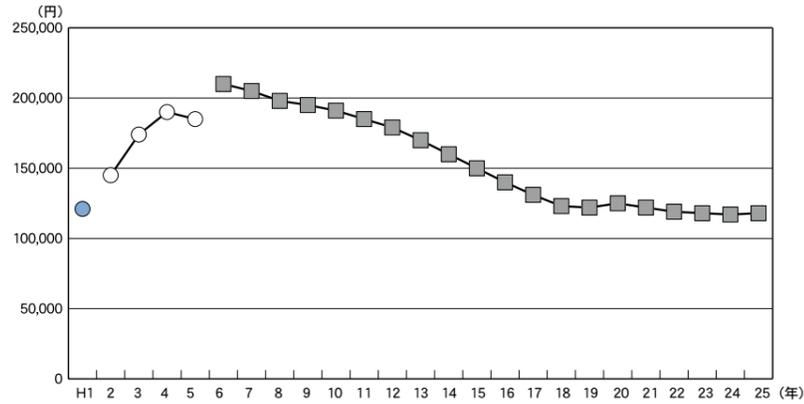
の縮小傾向から一部横這いへ推移しているポイントもみられ、中でも大野城-5は唯一5年ぶりに上昇に転じました。商業地も下落傾向ですが、下落幅は縮小しつつあります。

地元不動産業者によると、売り物件が少なく常に需要が超過している人気のエリアですが、西鉄天神大牟田線の高架事業完了が不動産取引の活性化につながればと期待されています。

不動産鑑定士 堤 弘

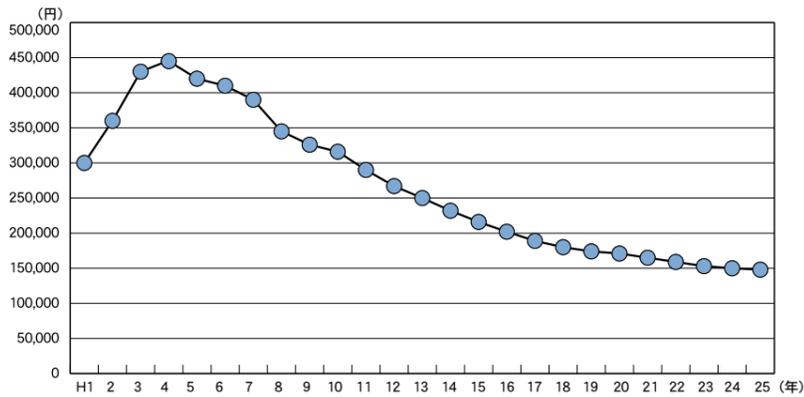
| 住宅地   |       |             |         |        |
|-------|-------|-------------|---------|--------|
|       | 最高価格地 | 所在          | 価格(円)   | 対前年変動率 |
| 平成元年  | 大野城-7 | 下大利2丁目264番9 | 121,000 | —      |
| 平成25年 | 大野城-5 | 栄町3丁目38番    | 118,000 | 0.9%   |

- [大野城-7] 下大利2丁目264番9
- [大野城-5] 雑餉隈町1丁目57番1
- [大野城-5] 栄町3丁目38番



| 商業地   |        |               |         |        |
|-------|--------|---------------|---------|--------|
|       | 最高価格地  | 所在            | 価格(円)   | 対前年変動率 |
| 平成元年  | 大野城5-1 | 下大利1丁目331番16外 | 300,000 | —      |
| 平成25年 | 大野城5-1 | 下大利1丁目331番16外 | 148,000 | ▲1.3%  |

- [大野城5-1] 下大利1丁目331番16外



| 質問                    | 回答   |
|-----------------------|--|
| 新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期 | —  |
| 新しく作られた公共施設とその時期      | 乙金公民館(H24年度)   |
| 昭和の最も有名な場所            | 朝鮮式山城大野城跡  |
| 平成の最も有名な場所            | まどかびあ  |
| 24年間で最も変わった場所など       | 下大利駅東土地区画整理地内  |
| 昭和の町の中心               | 瓦田、白木原、下大利   |
| 平成の町の中心               | 瓦田、白木原、下大利   |
| 平成元年の人口               | 71,716人(H1.3.31現在)   |
| 平成25年(最新)の人口          | 98,072人(H24.12.31現在)   |
| 平成元年の世帯数              | 24,161世帯(H1.3.31現在)  |
| 平成25年(最新)の世帯数         | 40,759世帯(H24.12.31現在)  |
| 平成になって進出した企業とその時期     | ハンズマン(H17)   |
| 現在計画されている町の事業         | 大野城心のふるさと館(仮称)整備事業   |
| 進出予定の企業               | —  |
| その他                   | 昭和の人口急増の時代から、緩やかな増加傾向へと変わる中で、豊かな自然と快適な住環境、駅を中心とした賑わいのある中心市街地が共存する、調和のとれたまちを目指して、土地区画整理事業の推進や都市計画道路・駅前広場の整備、コミュニティによるまちづくりを進めるための拠点施設である市内4地区の各コミュニティセンターの新築、多目的複合施設である大野城まどかびあの建設などを進めてきました。 |

# 平成の地価公示

## みやま市

みやま市は平成19年に山門郡瀬高町、山川町、三池郡高田町の3町が合併して誕生しました。農業を主幹産業とし、土地利用は耕地比率が大きく宅地比率は低いことが特徴です。また、人口減少・高齢化が進み、高齢化率は約30%と県内でも高位となっています。

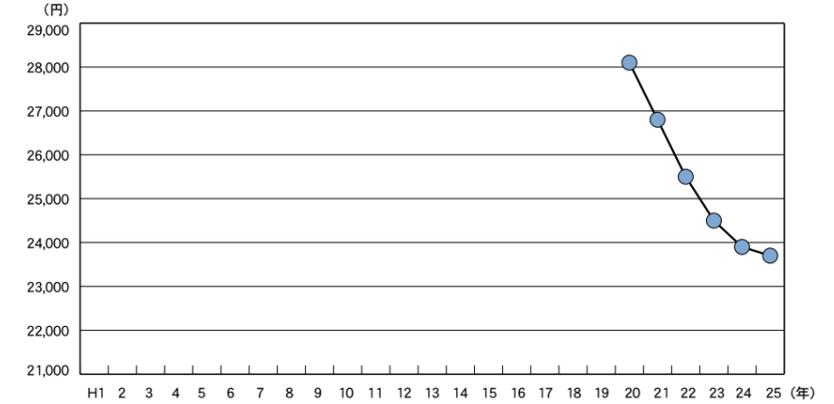
土地価格の推移をみると、住宅地・商業地とも依然として下落傾向が続いています。住宅地は地価公示標準地「みやま-1」

が存する下庄地区が中心です。地域に対する潜在需要に対して新規供給が少なく、また、価格に値ごろ感が出てきたため、下落幅は縮小傾向となっています。一方、商業地については、後継者不足等による店舗数の減少等から既存商店街では空き店舗が目立ち、衰退傾向が顕著となっています。これらの影響から公示価格も下落を続けています。既存商業地の新たな土地利用の在り方が問われているようです。

不動産鑑定士 堀 和義

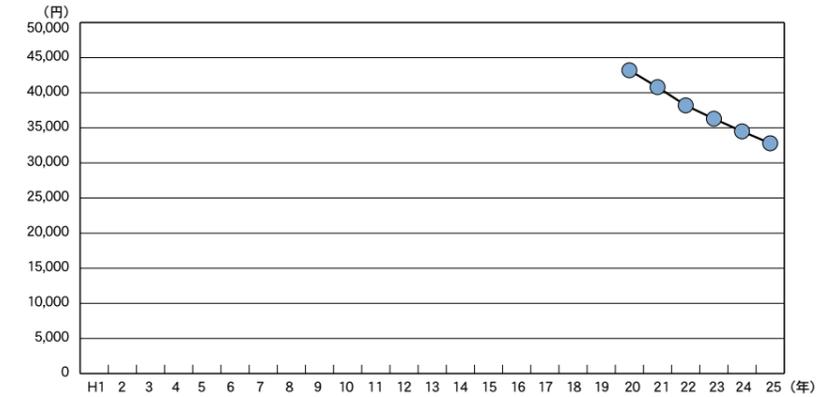
| 住宅地   |       |                  |        |        |
|-------|-------|------------------|--------|--------|
|       | 最高価格地 | 所在               | 価格(円)  | 対前年変動率 |
| 平成元年  | —     | —                | —      | —      |
| 平成25年 | みやま-1 | 瀬高町下庄西池田1758番-11 | 23,700 | ▲0.8%  |

- [みやま-1] 瀬高町下庄西池田1758番-11



| 商業地   |        |                 |        |        |
|-------|--------|-----------------|--------|--------|
|       | 最高価格地  | 所在              | 価格(円)  | 対前年変動率 |
| 平成元年  | —      | —               | —      | —      |
| 平成25年 | みやま5-1 | 瀬高町下庄字北方2117番6外 | 32,800 | ▲4.9%  |

- [みやま5-1] 瀬高町下庄字北方2117番6外

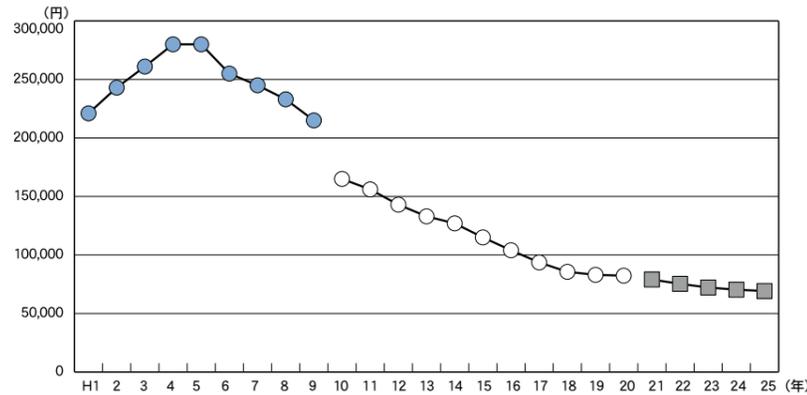
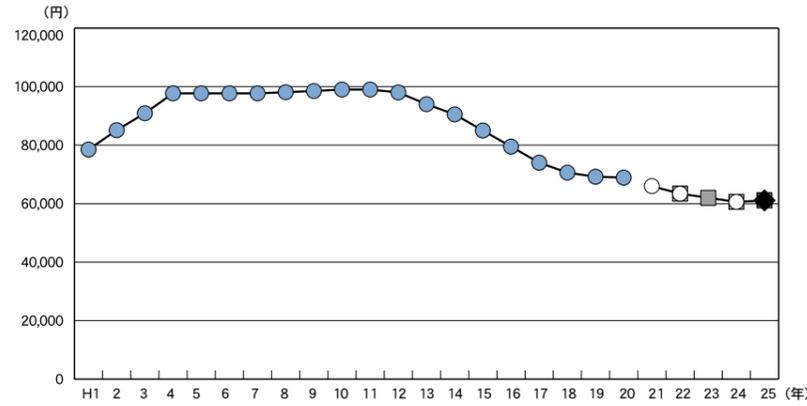
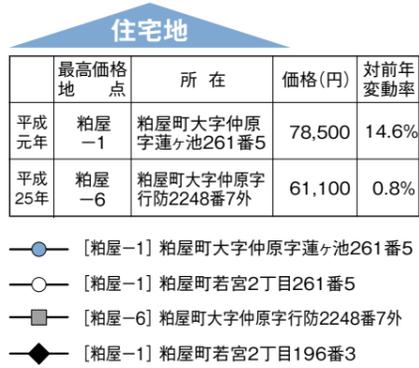


| 質問                    | 回答                                  |
|-----------------------|-------------------------------------|
| 新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期 | ナフコ(H21)、コメリ高田店(H22)、道の駅みやま(H23.3)  |
| 新しく作られた公共施設とその時期      | まいピア高田(H18)、山川中学校(H22)、高田支所(H24.12) |
| 昭和の最も有名な場所            | 清水寺(瀬高)、三井三池炭坑有明坑(高田)、お牧山(山川)       |
| 平成の最も有名な場所            | みちの駅みやま(瀬高)、濃施山公園(高田)、座敷梅(山川)       |
| 24年間で最も変わった場所など       | みやま柳川I.C.、沿海道路、国道443号線三橋瀬高バイパス      |
| 昭和の町の中心               | 下庄(瀬高)、濃施(高田)、尾野(山川)                |
| 平成の町の中心               | 瀬高町下庄                               |
| 平成元年の人口               | 51,434人(H1.3.31現在)                  |
| 平成25年(最新)の人口          | 40,805人(H24.11.30現在)                |
| 平成元年の世帯数              | 13,222世帯(H1.3.31現在)                 |
| 平成25年(最新)の世帯数         | 14,137世帯(H24.11.30現在)               |
| 平成になって進出した企業とその時期     | 芝浦ホールディングス(太陽光発電)                   |
| 現在計画されている町の事業         | 消防本部建設、小中学校統合、清掃センター、火葬場建て替え        |
| 進出予定の企業               | —                                   |
| その他                   | —                                   |

粕屋町の総面積は14km<sup>2</sup>、人口は約4万5千人で最近5年間は約10%増加しています。高齢化率は約15%と福岡県内一の低さです。住宅地の平均価格は1㎡当たり56,000円程度で地価は下げ止まりから上昇に転じています。これは、JR篠栗線による「博多」駅への所要時間が15分以内と短いこと、また、田園風の良好な住宅環境に起因していると思われる。特に、1000㎡以下のミニ開発による分譲住宅地の売

行きは好調です。「長者原」駅や「原町」駅へ徒歩圏内にある粕屋-1、粕屋-2、粕屋-6の地価は強含みに動いています。「原町」駅に近接した旧来の商業地、粕屋5-1は「博多シティ」や「イオンモール福岡」に顧客が吸引されています。そのため、マンション等を中心とした商住混在地域へ移行しており、地価は下落が続いています。

不動産鑑定士 貞弘 賢治



| 質問                    | 回答                      |
|-----------------------|-------------------------|
| 新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期 | イオンモール福岡(H16)           |
| 新しく作られた公共施設とその時期      | サンレイクかすや(生涯学習センター)(H16) |
| 昭和の最も有名な場所            | 駕与丁公園                   |
| 平成の最も有名な場所            | イオンモール福岡                |
| 24年間で最も変わった場所など       | イオンモール福岡の開設(酒殿地区)       |
| 昭和の町の中心               | 原町                      |
| 平成の町の中心               | 長者原                     |
| 平成元年の人口               | 29,233人(H1.2.1現在)       |
| 平成25年(最新)の人口          | 43,794人(H24.12.31現在)    |
| 平成元年の世帯数              | 9,070世帯(H1.2.1現在)       |
| 平成25年(最新)の世帯数         | 17,745世帯(H24.12.31現在)   |
| 平成になって進出した企業とその時期     | イオン株式会社(H16)            |
| 現在計画されている町の事業         | 阿恵大池公園整備事業              |
| 進出予定の企業               | —                       |
| その他                   | —                       |

アンケート

苅田町は福岡県の北東部、北九州市と行橋市の間に位置する町域約46.6km<sup>2</sup>の町です。町内には東九州自動車道「苅田北九州空港I.C.」があり、周防灘に面して「重要港湾 苅田港」(国際貿易港)があり、また、苅田港沖には「北九州空港」もあって、陸・海・空の交通結節拠点となっています。

苅田町の地価動向を見ますと、住宅地は平成14年頃から、商業地は平成8年頃から地価の下落が続いています。

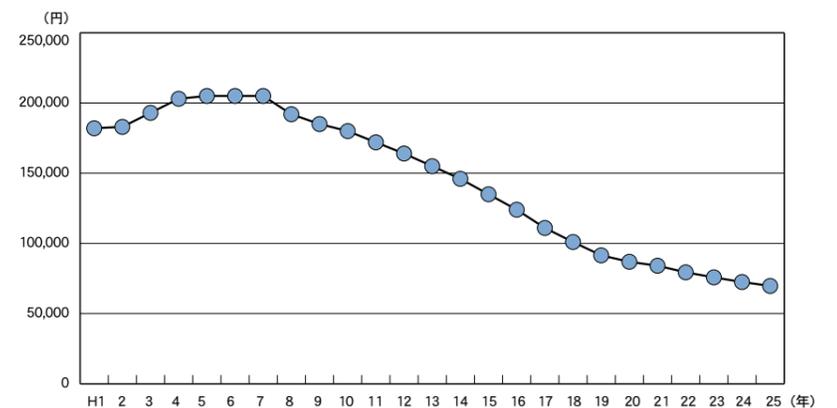
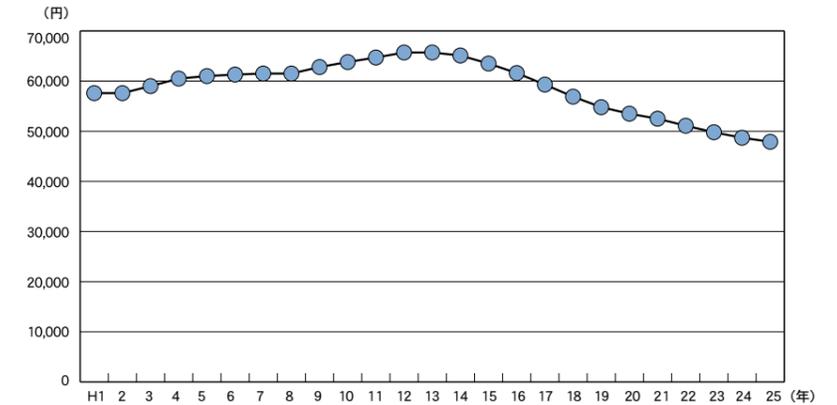
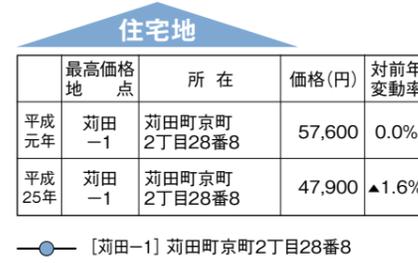
住宅地について、苅田町は住宅地の供給量が多くないこともあって、隣接する行橋市に比べると割高感を強く受けます。近年の企業進出に伴う住宅地需要の何割かは、地価が相対的に割安な行橋市等へと流出する傾向も認められ、こうした需

要の減退等も地価下落の一因として作用しています。

商業地は、「苅田駅」駅前に形成される既存商店街と、国道10号沿線に立地する小売店舗等が中心となりますが、既存の商業地域を中心に厳しい状況が続いており、商業地需要も低迷しています。「主要地方道 門司行橋線」(バイパス)の供用開始以降、店舗等の進出はバイパス沿線に移行する傾向にありますが、これに加え、隣接する行橋市や小倉南区の大型店舗等への顧客の流出傾向が強まっており、既存の商業地域の地価下落要因として作用しています。

以上、住宅地、商業地ともに、地価は下落傾向で推移しています。

不動産鑑定士 兼重 利彦



| 質問                    | 回答                                       |
|-----------------------|--|
| 新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期 | ドラッグコスモス苅田与原店(H23.2)、ホームプラザナフコ苅田店(H23.5) |
| 新しく作られた公共施設とその時期      | 苅田町民温水プール(H23.10)                        |
| 昭和の最も有名な場所            | 苅田港                                      |
| 平成の最も有名な場所            | 北九州空港                                    |
| 24年間で最も変わった場所など       | 苅田臨空産業団地地区                               |
| 昭和の町の中心               | 苅田町役場                                    |
| 平成の町の中心               | 苅田町役場                                    |
| 平成元年の人口               | 31,108人(H1.3.末現在)                        |
| 平成25年(最新)の人口          | 36,185人(H24.12.末現在)                      |
| 平成元年の世帯数              | 11,052世帯(H1.3.末現在)                       |
| 平成25年(最新)の世帯数         | 15,753世帯(H24.12.末現在)                     |
| 平成になって進出した企業とその時期     | トヨタ自動車九州(株)苅田工場(H16)、日産車体九州株式会社(H19)     |
| 現在計画されている町の事業         | 与原土地区画整理事業                               |
| 進出予定の企業               | 未定                                       |
| その他                   | —  |

アンケート

# 税理士の立場からみた不動産鑑定

## 税法上の不動産の時価への不動産鑑定の活用

田中税理士・不動産鑑定士事務所  
不動産鑑定士・税理士 **田中 高士**



### 自己紹介

昭和57年福岡国税局採用、平成23年7月に退職するまでの29年余の間、主に資産税事務に従事、平成4年国税局資産評価官(付)在勤中に鑑定士二次試験合格、平成7年博多税務署(評価)特官(付)在勤中に同三次試験合格、平成4年から平成8年の4年間は路線価の評定に携わり、この間及び福岡税務署など数署で統括官等として勤務していた間に、いわゆる「路線価によらない評価」として相続税の申告書に添付された鑑定評価書・意見書などの審査・審理も担当いたしました。

現在は、資産税関係を主とした税理士業を中心に仕事をしており、鑑定評価については、まだまだ勉強中の身ですが、正に「税理士(税務)」の立場から見た不動産鑑定ということで、税務申告に活用される不動産鑑定の有効性などについて、お話ししたいと思います。

### 1. 論旨

不動産鑑定に携わる方々がお読みになるという前提で、誤解を恐れず、何を伝えたいか極めてザックリ言いますと、「①税務申告のための不動産鑑定は当初申告で活用すべきであり、更正の請求(租税の減額請求)ではほとんどのケースで無効である。②意見書を出す場合に、最有効使用、評価単位などで部分的に税理士が活用しようとしている場合は、国税の審査を通らない(否認される)可能性があるので、注意を要する。」という二つです。

興味を持たれた方のみ、以下の細かい論述にお付き合いください。

### 2. 不動産鑑定は当初申告で活用すべき?

#### (1) 申告納税制度と賦課課税制度

納税義務者自らに申告義務を課し、納税者の申告によって課税標準・税額等が確定する制度が申告納税制度であり、所得税・法人税・消費税・相続税など、国税のほとんどの租税が、申告納税制度を採用しています。

これに対し、課税権者が賦課決定することにより、税額等を確定する制度が賦課課税制度であり、固定資産税など、地方税で多く採用されています。

申告納税制度には、納税者が自ら選択する裁量権も含ま

れており、会計上の減価償却の方法、棚卸資産の評価方法など、税法が許す範囲内で選択することが可能です。

#### (2) 相続税申告への不動産鑑定の活用

論旨は、他の国税にも通ずるものですが、最も不動産鑑定の活用が多い相続税を例に話しを進めます。

相続税法第22条では「相続・・・取得した財産の価額は、当該財産の取得の時における時価により…」と「時価」によることを明記しています。

申告に際し、どのような方法で「時価」を求めるかは、第一義的には納税者の選択に委ねられています。

#### i) 財産評価基本通達(路線価等による方式)の位置付け

財産評価基本通達(以下「評価通達」という。)は上級官庁から下級官庁への命令として「通達」され、行政庁たる国税局長・税務署長を拘束することによって、「評価通達による限りは否認される可能性がない。」という納税者に予測可能性と法的安定性を付与するものです。

したがって、評価通達によった金額以上であれば、どのような評価方法をとっていてもこれは認容されます。また、評価通達は保証額をも意味しますから、評価通達によった金額より高い時価で申告した場合には、更正の請求(減額更正)が認められます。

広大地通達の活用が更正の請求で認容されるのは、これが通達による評価だからです。

#### ii) 鑑定評価の活用

上記のとおり、評価通達は時価算出の選択枝の一つに過ぎません。ただし、評価通達より低い価額を時価として申告する場合、現実的な(税務署に否認されない)選択肢は、不動産鑑定評価を活用するほかにはないと言ってもいいと思います。

#### iii) 当初申告における不動産鑑定の有効性

不動産鑑定評価基準に則り鑑定評価額として正当である限り、(時価として正しいのですから)否認されることはありません。

ただし、税務署及び国税局の厳しい審査を受けます。評価通達を下回る鑑定評価額となるということは、評価通達により難しい、特殊な価格形成要因等が存するという

ことでしょうか、十分に時間を掛け、精度の高い鑑定を心掛ける必要があると思います。

国税に否認されることは、イコール不当鑑定ということにもなりかねません。

#### iv) 更正の意義

条文引用は長くなるので省略します(条文は国税通則法第23条(更正の請求)と同第24条(更正)です。)が、税務署が調査に基づき更正する場合も、納税者が更正の請求をする場合も、「申告が誤っている」ことが更正できる要件です。

更正の意義を平たく言えば「間違っているから、正す」ということです。

#### v) 更正の請求への鑑定評価の活用の可能性

不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価額が評価通達の金額を下回ったとしても、当初申告で採用した評価通達による時価が「誤って」いない限り、更正の請求は通りません。

更正は、「誤りを是正するための制度」です。「当初申告が鑑定評価額による場合、税務署長は、これが誤りであると証明できない限り、更正できない。」と同様に、「当初申告が評価通達による場合、これが誤りであると納税者側が証明できない限り、更正の請求は通らない。」ということになります。

鑑定評価額と評価通達による価額との乖離があったとしても、鑑定評価書は評価通達による価額の誤りを証明するものであるとは言えません。

評価通達に基づく評価が誤っていると証明することが困難であることは、固定資産税の訴訟で総務省通達による評価が誤っていることを証明することと同様です。

更正は課税標準・税額をより正しく・正確なものにしようとするものではありません。一旦確定した課税標準・税額には、これに誤りがない限り更正し、変更することはできません。(他に、後発的事由による更正の請求という概念がありますが、ここでは説明を省略します。)

この点に関して、意識の低い税理士もいないとは限りませんので、「更正の請求に活用する」との依頼の場合は、慎重に内容を聴く必要があると思います。

### 3. 不動産鑑定士の意見書等の部分的活用

税理士が、不動産鑑定士の調査書・意見書等(以下「意見書」という。)を活用する際に、誤りやすい事例として、評価通達による評価への意見書の部分的活用が挙げられます。

評価通達による場合は、対象不動産の確定に当たる

評価単位からの全段階を評価通達に準拠する必要があることは、鑑定評価書が鑑定評価基準にすべて準拠している必要があることと同様です。

したがって、部分的に、納税者が都合のいいようにこの二つを組み合わせることはできません(間違っているということになります。)。当たり前のことのようにですが、誤っている例も散見されるようです。

例えば、広大地通達を適用するため、最有効使用の判定を鑑定士に依頼した場合、広大地通達を適用することは、評価通達による評価ですから、評価の全段階を評価通達に準拠する必要があります。

評価通達に基づく評価単位について、不動産鑑定士が最有効使用等の判断をし(分割利用が相当か、公共潰れ地が発生するのか)意見書を作成するのが、正当な方法です。

評価通達では、自用地と貸家建付地は別個の評価単位となり、これが隣接し一団地を形成していたとしても、一つの評価単位にはできません。各々は千㎡未満であるが、二つを併せると千㎡を超える場合に、鑑定士の意見書を基に、一つの評価単位として広大地通達を適用しようという誤りが起こります。

鑑定評価理論から二つの土地を一団地として対象不動産とすることが合理的であれば、当該対象不動産について、不動産鑑定評価により申告することは納税者の自由ですが、評価通達により申告するのであれば、評価通達に基づき評価単位を確定する必要があります。

このような誤りは、もちろん税理士の間違いではありませんが、不利益を被るのは納税者であり、鑑定士も爾後のトラブルに巻き込まれる可能性があります。

意見書の部分活用の依頼の場合には、財産評価に精通していない税理士も少なくないと思いますので、慎重を期す必要があります。

### 4. まとめ

評価通達では減価要因を十分に拾いきれず、適正な時価が評価通達による価額を下回る例は少なくないと思いますが、いまだ不動産鑑定評価が十分に活用されていないというのが現状だと思います。

税理士の意識が不十分であることが主要因だとは思いますが、税理士と不動産鑑定士が更に近い存在になり、多くの税理士が不動産鑑定士へ(当初申告に間に合うタイミングで)「どうかな?」と思った段階で気軽に相談できるようにになれば、国税申告への鑑定評価の活用も増えていくのかなと思います。

# 建築士の立場からみた不動産鑑定

## 中心商業地の更地評価に関するいくつかの考察

一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社  
不動産鑑定士・一級建築士 **高田 卓巳**

### はじめに

最近、福岡市の中心商業地である天神あるいは博多駅の表通りで、純粋な更地の取引はほとんど見られませんが、一方で、既に賃料を生み出している投資用不動産の取引は散見されはじめ、取引CR（還元利回り）の低下傾向が認識されつつあるところではあります。

こうしたマーケット環境下では、取引事例比較法において採用する取引事例は、投資用不動産の事例に配分法を適用した貸家建付地に頼らざるを得ません。しかし、投資用不動産の事例に通常の配分法を適用した貸家建付地価格は、更地価格と言えるのでしょうか？

本稿では、中心商業地の更地評価において、取引事例比較法で貸家建付地の事例を採用する場合の留意点、その他建築士の立場からの疑問点を、簡単に整理してみたいと思います。

### 天神表通り更地の主たる需要者

鑑定評価額は主たる需要者の視点・行動等を踏まえて判断されなければなりません。天神表通りの更地の主たる需要者は、①賃料を生み出す投資用不動産を開発及び運営する手腕を持つディベロッパー（三菱地所、三井不動産、福岡地所、西鉄、パルコ、東急モルズディベロップメント等）、②自社ビルを建設したい地場企業等が中心で、地価上昇局面では上記①・②の実需要者への転売を目論む需要者のほか、様々な思惑を持つ需要者がマーケットに参入し、相場が過熱したり、荒れる状況が生じます。②の需要者は、自社の事業から得られる収益のうちその土地に帰属する部分を明確に切り分けることができる場合以外は、過去の相場観や公的評価（公示地・相続税路線価等）を取引指標とするのが普通だと考えられますし、また、②の需要者は天神表通りにふさわしい大規模画地よりも中小規模の画地が購入対象になると考えられるので、やはり①の需要者が、天神表通りの更地の主たる需要者となります。

### ディベロッパーにとっての更地価格

ディベロッパーの事業の目的を大ざっぱに言えば、土地を仕入れて最もその土地で収益を上げられる建物を建

設し、より貸主に有利な条件でテナントを誘致して、中長期的に賃料収入を得たり、あるいは投資用不動産として投資家に売却し、開発利益を獲得することです。ディベロッパーにとっての投資指標は多数あると思いますが、IRR（内部収益率）や粗利は重視される指標です。IRRも粗利も期間割引を考慮するかどうかを除けば、開発した不動産が投資用不動産市場においていくらで売れるかを見込み、建設費と粗利（IRRでは利益と経費）を確保した結果、土地に対していくら払えるのかという考え方で、こうした指標に基づく、いわば土地原価が天神表通り更地の主たる需要者である、ディベロッパーの投資採算性を反映した更地価格になるのではないのでしょうか。

粗利の考え方に基づいて、ディベロッパーにとっての更地価格を式で表すと下記①式のとおりです。建設費と粗利はそれほど変動することはないので、開発物件の売却価格の変動が更地価格を変動させます。投資用不動産市場では、投資家は収益価格で価格を決定するのが一般的なので、収益価格の変動、つまり純収益とCRの変動が更地価格を変動させることになります。

### 開発物件の売却価格(純収益÷CR)－建設費－粗利＝更地価格…①

また、①式は見方を変えれば、投資家の収益価格がディベロッパーの積算価格を上回れば(将来予測も含む)、ディベロッパーは開発の意思決定ができるとも言えます(下記②式)。ただし、更地市場が過熱している状況になっているにもかかわらず、投資採算性にこだわり過ぎれば、全く土地が買えない状況になり得ることに留意し、その様な状況にある場合の更地の鑑定評価においては、現在のマーケットを十分反映した試算価格の調整を行う必要があります。

投資家サイド                      ディベロッパーサイド

### 開発物件の売却価格(純収益÷CR)≥更地価格+建設費+粗利…②

### 貸家建付地価格と更地価格

更地価格の整理ができたので、次に貸家建付地価格と更地価格の関係を整理します。建付地価格は、建物が最も有効使用の状態であれば更地価格とほぼ等しいとされています。商業地では貸家が最も有効使用であること

がほとんどですから、開発直後の投資用不動産は最も有効使用で、これに配分法を適用して事例を作成する場合は、取引価格からアンケート回答による建物価格を控除した貸家建付地価格そのものを更地価格にしていると思います。しかし、①式によれば、建設費に加えて粗利も控除しなければ、主たる需要者にとっての更地価格にはならないことがわかります。さらに、最近では物件取得後の減価償却費を低く抑えるために、建物価格を低く抑え、土地への価格配分が過剰となっている場合もあるので、そのような場合、査定した貸家建付地価格は一層更地価格と乖離が生じていることになります。

### 粗利はどの位？

それでは貸家建付地の適正な更地価格を判断するために、粗利はどの程度見込めばいいのでしょうか。いわゆるミニバブルのときに、土地取得価格・建設費・開発後の売却価格が把握できた商業地の6事例(郊外商業地を1事例含む)について、粗利を計算してみると19%～48%になっています。一方で、粗利ベースのIRRは13%～200%です。200%には驚きですが、この事例は郊外の土地を安く仕入れて商業施設を短期間で開発して、優良テナントを誘致し、即投資用不動産として土地建物原価のほぼ倍の価格で転売しています。ミニバブルの時に開発転売事業に数多くの新興ディベロッパーが参入した理由がわかります。上記粗利は過熱した投資用不動産市場でハイリターンが得られた事例と言えるので、ディベロッパーへのヒアリング等も踏まえると、一般的には利益を5～10%、経費を5～10%として、粗利は10～20%程度見込めばいいのではないのでしょうか。

### 貸家建付地利用の留意点

以上より、中心商業地の更地評価において、取引事例比較法で貸家建付地の事例を採用する場合の留意点を整理します。

①投資用不動産の事例に配分法を適用する場合は、建物価格のほか、粗利を控除しなければ更地価格にならない。貸家建付地の価格を更地換算価格に補正するためには、土地建物価格の10～20%程度を土地価格から控除する。

②建物価格が低すぎないか(土地に過剰に価格配分されていないか)注意する。

③投資用不動産の事例から建物価格を控除しただけの価格を、更地価格としてそのまま採用する場合は、実際

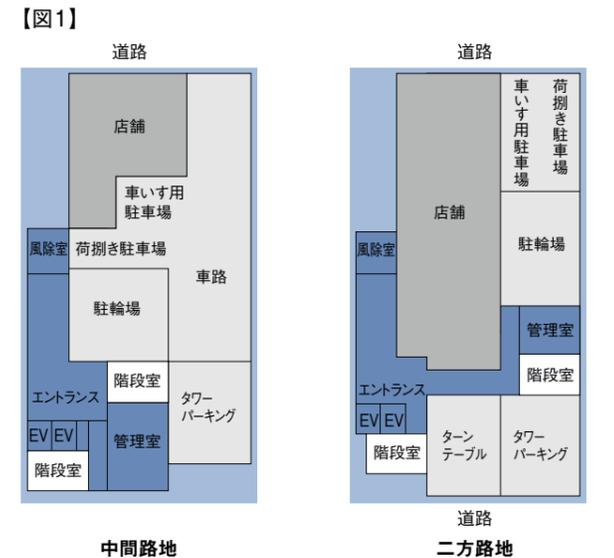
の更地価格よりも高くなっていることを踏まえて、比準価格の試算、試算価格の調整といった、鑑定評価の手順の中で十分考慮する。

また、取引事例を基にマーケット分析を行う際、投資用不動産の取引価格から、建物価格を控除したあとの土地価格が、周辺公示地・相続税路線価の補正值と比較して高くなったとしても、更地価格が本当に高くなったと判断していいのか、上記の点を踏まえて十分に検討を行う必要があるのではないのでしょうか。

### 二方路地+2%？

先に開発物件の純収益とCRの変動が更地価格を変動させると書きました。純収益とCRの変動は投資用不動産市場と賃貸市場の動向に左右されますが、開発する建物にも大きく左右されることになります。したがって、中心商業地の更地評価にあたっては、マーケット分析とあわせて建物想定が非常に重要になります。ディベロッパーは土地取得前の段階からシビアに建物のケーススタディを行い、取得後もその土地で最も収益を上げられ、マーケットで高く評価される建物の開発を目指します。そこで最後に、建物想定観点から、筆者が日頃から疑問を持っている中心商業地の二方路地の格差率について考えてみたいと思います。

容積率500%の商業地内の、間口20m×奥行30m=600㎡の中間画地と二方路地で、【図1】のとおり店舗付事務所(1階部分のみ表示)を想定してみました。PSやゴミ置場等は省略し、いずれも基準階1フロアの事務所面積は同規模で同形状にすることが可能です。



商業地内事務所の開発においてネックとなるのは駐車場と駐輪場です。駐車場は、福岡市では商業地域内の事務所の場合、延床面積1,500㎡超で附置義務が発生し、延床面積から1,500㎡を控除した面積に対して、300㎡に1台の駐車場が必要になります。さらに、延床面積が2,000㎡超で通常駐車場に加えて、荷捌き駐車場も必要で、店舗用途があれば車いす用駐車場も必要になります。一方、駐輪場は、福岡市では事務所の場合、賃貸面積1,400㎡超で附置義務が発生し、70㎡に1台の駐輪場が必要になります。600㎡程度の敷地では駐車場と駐輪場の負担は相当なものになります。中間画地の場合は、タワーパーキングの配置を、1階店舗の間口を広く確保するためと、基準階事務所形状を整形にし道路側に多くの開口を確保するために、敷地奥に設けなければならないので、1階にはどうしても長い車路が必要になります。さらにその車路に面して、荷捌き駐車場・車いす用駐車場・駐輪場を設けると、1階店舗面積は100㎡以下となってしまいます。一方で、二方路地の場合は、タワーパーキングを背面道からのアクセスにして、前面道路側に荷捌き駐車場・車いす用駐車場・駐輪場を設けることにより、車路をなくして、1階店舗面積を倍以上確保できます。

ここで中間画地と二方路地について、それぞれ収益還元法を適用します。地価公示方式の土地残余法は土地に帰属する純収益や土地のCRをマーケットで観測しずらい側面があるので、ここでは開発型の収益還元法を【表1】のとおり適用しました。なお、期間割引は行わず粗利を使用し、総費用は経費率で査定しています。二方路地の場合は1階店舗面積が増加する分、基準階

事務所面積が減少することになるので潜在総収益の格差は3%です。しかし、建物価格と粗利を控除した後の土地価格では10%の格差を生み出しています。したがって、中心商業地の更地評価では、二方路地や角地等の格差は+10%そのままは大きすぎるにしても、+2%～+3%よりもっと大きく考えていいのではないのでしょうか。ただし、比較の相手の面積が広い場合や、間口が十分に広い場合は、格差が薄まることに留意する必要があります。

中心商業地の更地評価においては、リアリティのある建物想定と、的確なマーケット分析に基づく諸元設定ができれば、それによって査定された収益価格の規範性は、少なくとも貸家建付地の事例ばかりを採用して試算した比準価格の規範性よりも、高いと言えるのではないのでしょうか。

## おわりに

以上、中心商業地の更地評価において、日頃疑問に思っていることについて建築士の立場から簡単に整理してみました。紙面の制約から触れられませんが、ほかにも、地価の上昇理由としてよく言われる「新しい施設等ができた」ことや、これまで空家だったところに、「高い商業施設運営手腕を持つテナントが入居し前面道路の繁華性がアップした」ことで、更地価格は本当に上昇するのか?、総合設計等の各種容積緩和制度について鑑定評価ではどのように考えるべきか?等、疑問に思うことはまだまだあります。中心商業地の更地は複数の利害が絡む場合がほとんどで、各利害関係者にとって中立的な価格は不動産鑑定士にしか判断できないはずで、主たる需要者のほか各利害関係者も納得するシンプルで説得力のある評価を心掛けたいものです。

【表1】

| 共通項目        |              |
|-------------|--------------|
| 敷地面積        | 600.00㎡      |
| 容積率         | 500%         |
| 容積対象床面積     | 3,000.00㎡    |
| 対容対有効率      | 78%          |
| 専有床面積       | 2,340.00㎡    |
| 法延床面積 ①     | 3,600.00㎡    |
| 建築費単価 ②     | 200,000円/㎡   |
| 建築費総額 ③=①×② | 720,000,000円 |
| 店舗賃料 ④      | 25,000円/坪    |
| 事務所賃料 ⑤     | 13,000円/坪    |

| 中間画地と二方路地の収益格差       |                |                |       |  |
|----------------------|----------------|----------------|-------|--|
|                      | 中間画地           | 二方路地           | 二方÷中間 |  |
| 店舗面積 ⑥               | 85.00㎡         | 175.00㎡        |       |  |
| 事務所面積 ⑦              | 2,255.00㎡      | 2,165.00㎡      |       |  |
| 潜在総収益 ⑧=(④×⑥+⑤×⑦)×12 | 114,127,200円   | 118,047,600円   | 103%  |  |
| 稼働率 ⑨                | 94%            | 94%            |       |  |
| 運営収益 ⑩=⑧×⑨           | 107,279,568円   | 110,964,744円   |       |  |
| 経費率 ⑪                | 30%            | 30%            |       |  |
| 純収益 ⑫=⑩×(1-⑪)        | 75,095,698円    | 77,675,321円    |       |  |
| CR ⑬                 | 5.7%           | 5.7%           |       |  |
| 土地建物価格 ⑭=⑫÷⑬         | 1,317,468,386円 | 1,362,724,930円 | 103%  |  |
| 建設費 ③                | 720,000,000円   | 720,000,000円   |       |  |
| 粗利率 ⑮                | 15%            | 15%            |       |  |
| 粗利額 ⑯=⑭×⑮            | 197,620,258円   | 204,408,739円   |       |  |
| 土地価格 ⑰=⑭-③-⑯         | 399,848,128円   | 438,316,190円   | 110%  |  |
| 土地単価                 | 666,000円/㎡     | 731,000円/㎡     |       |  |
| 1種価格                 | 440,000円/坪     | 483,000円/坪     |       |  |



## 梅田不動産鑑定事務所

不動産鑑定士  
**梅田 俊司**

この度、福岡県不動産鑑定士協会に入会させて頂きました梅田俊司と申します。

私の経歴をかいつまんでご紹介しますと、大学卒業後の15年間は大手化粧品製造販売会社に就職し、本社や営業所で営業、人事等々の仕事に携わりました。Uターンで北九州市に戻ったのが、平成5年のバブル崩壊の年です。その後不動産関係の企業で働き、平成9年に不動産業を開業しました。

まさに「厳しい時期での船出」でしたが、おかげさまでもう16年です。そうした中で不動産鑑定士に挑戦、二次試験

に合格して旧試験最後の研修生となり、その後新試験制度により念願の不動産鑑定士に登録することができたのです。

いろいろな仕事を体験してきた私ですが、どのような仕事でも「一生懸命にやれば、人様のお役に立ち、世の中を照らす一助となる」と信じ、頑張ってきたつもりです。まして不動産鑑定は公益性が高く、これからの生きがいを感じるとともに、課せられた責任を痛感しているところです。

私は今年の6月で還暦を迎えます。また赤ちゃんからのスタートです。今年の干支(つまり私が生まれた年の干支)は「癸巳」。「万事筋道を立てて考え処理し、冬眠していた蛇が地表に出る」とのことです。大好きなこの干支のとおり、しっかり地歩を固めながら、じっくりと不動産鑑定に取り組んでまいりたいと思っております。

歳はとっていますが、知識も経験も不十分の新参者です。諸先輩の先生方に、ご指導、ご鞭撻いただければ大変ありがたく存じます。今後とも宜しく願い申し上げます。



## 株式会社旭鑑定補償

不動産鑑定士  
**栗原 貴史**

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栗原貴史と申します。

出身地は埼玉で、学生・社会人時代も東京・神奈川で過ごしており、九州地方とは離れた地で生活してまいりましたが、ご縁があって福岡に勤務することとなりました。

福岡で実際に生活してみて印象を受けたこととしては、都会と自然とのバランスがとれた魅力的な都市であるという点です。天神や博多駅周辺の高度商業地にいると、まるで東京の都心部と変わらない錯覚を受けます。一方、車

で小一時間も走れば山間部や臨海部に自然が広がっており、そのギャップに驚かされる毎日です。

また、もつ鍋や博多ラーメンに代表されるように食文化も充実しております。こちらに来てはじめて知ったことですが、福岡はうどん発祥の地ということで、うどん店のレベルも高く、うどん好きとしては食べ比べもできてとても楽しいです。

このほか、地下鉄・都市高速が整備され、新幹線・空港へのアクセスも便利で、生活しやすい地域であると感じています。

今後については、不動産鑑定分野のみならず、幅広く不動産全般の知識を研鑽していきたいと思っております。また、秋に開催されるシティマラソン福岡への出場を目標として体力強化を図ってまいります。

今後ご一緒する機会があれば、ご指導、ご鞭撻を頂きますようお願い申し上げます。



## 大和不動産鑑定株式会社九州支社

不動産鑑定士  
**波多江 裕之**

お久しぶりでございます。大和不動産鑑定株式会社の波多江裕之でございます。

東京本社への転勤のため平成23年に退会しておりましたが、昨年末に九州支社勤務を命ぜられ、今年2月に福岡県不動産鑑定士協会員に復帰させて頂きました。2年足らずで懐かしい県士協会に戻れたことを大変嬉しく思っております。

東京での業務内容は福岡で経験したものとはかなり異質

な面が多く、スケールの大きさや権利が複雑であること、アセットのタイプが多様であることなど戸惑うことばかりでしたが、証券化業務はもちろんのこと新しい不動産投資ビジネスの胎動も感ぜられることもあり、今振り返りますと刺激に満ちた貴重な経験をさせていただいたと感謝しております。

また、淋しい単身赴任者のために福岡から鑑定士協会の方々遊びに来ていただき、一緒にゴルフ、食事、東京見物など楽しめたことは忘れられない思い出となっております。

はっと気がつけば今年で56歳となりました。健康への気配りを怠らず、長く会員の皆様と協会活動やゴルフ等を通じて親しくお付き合いさせていただければと願っております。何とぞ宜しく願い申し上げます。

# 会員名簿

平成25年3月末時点  
[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      |
|-------|--------------------|--|--------------|
| 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<br>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)         | 812-0013 福岡市博多区博多駅東1-12-5<br>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<br>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<br>シティマンション大名605         | 092-725-2063 |
| 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<br>九勸筑紫通ビル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<br>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<br>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<br>シャンボール大名B-201         | 092-741-0855 |
| 石田 宏  |                    |  |              |
| 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<br>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<br>九勸筑紫通ビル3F            | 092-441-5522 |
| 井手 江美 | つくしのくに鑑定(株)        | 811-3219 福津市西福岡3-12-11                           | 0940-72-5100 |
| 井上 慶一 | (株)さくらビジネスパートナーズ   | 810-0041 福岡市中央区大名2-4-22新日本ビル5F                   | 092-737-8500 |
| 井上 真輔 | (株)みずほ不動産鑑定所       | 810-0073 福岡市中央区舞鶴3-2-4福岡舞鶴ビル6F                   | 092-738-6105 |
| 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 |
| 岩崎 圭亮 | みらい不動産サービス         | 810-0005 福岡市中央区清川2-4-7<br>ダイナコート天神南303           | 092-791-3912 |
| 岩淵三千昭 | (株)不動産評価研究所岩淵事務所   | 802-0077 北九州市小倉北区馬借1-1-17-701<br>KOKURA TOWER 7F | 093-522-5091 |
| 上田 博隆 | (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 |
| 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 |
| 梅田 俊司 | 梅田不動産鑑定事務所         | 806-0047 北九州市八幡西区鷹ノ巣1-15-5                       | 093-641-8886 |
| 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 |

| 会員名   | 勤務先名                | 勤務先住所                                   | 勤務先 TEL      |
|-------|---------------------|---|--------------|
| 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 | 大石亜紀子不動産鑑定事務所       | 812-0011 福岡市博多区博多駅前1-5-1-8F             | 092-474-3785 |
| 大岩根 亘 | (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 |
| 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1-1-1JIR小倉駅ビル8階      | 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 |
| 大田 清見 |                     |   |              |
| 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舞鶴ロイヤールビル3F      | 092-721-0033 |
| 大西 克則 | 貞和不動産鑑定(株)          | 810-0011 福岡市中央区高砂2-11-18                | 092-521-6662 |
| 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 |
| 岡田 英吾 | 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<br>福岡ダイヤモンドビル9F | 092-781-6073 |
| 岡部 敦  | おかべ税理士法人            | 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            | 806-0059 北九州市八幡西区萩原3-4-11               | 093-644-0808 |
| 小野 恭嗣 | 小野不動産鑑定             | 812-0017 福岡市博多区美野島1-19-11真藤ビル2F         | 092-292-3376 |
| 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 福岡市南区多賀2-4-10野間カステリア705        | 092-408-7233 |
| 兼重 利彦 | 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<br>魚町センタービル4F | 093-531-6931 |
| 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<br>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 |
| 栗原 貴史 | (株)旭鑑定補償            | 812-0022 福岡市中央区薬院1-14-5-7F              | 092-718-8100 |
| 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 |

| 会員名   | 勤務先名               | 勤務先住所                                   | 勤務先 TEL      |
|-------|--------------------|---|--------------|
| 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 |
| 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<br>九勸筑紫通ビル3F   | 092-441-5522 |
| 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<br>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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 福岡市城南区长尾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 |
| 空井 良元 | 東アジア不動産研究所         | 814-0001 福岡市早良区百道浜4-31-1-1108           | 092-407-8075 |
| 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<br>福岡ダイヤモンドビル9F | 092-781-6073 |
| 高塚 宏  | 高塚不動産鑑定所           | 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 |
| 高比良昌一 | 高比良総合鑑定所           | 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 |

| 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<br>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<br>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<br>東洋マンション大名301    | 092-731-5231 |
| 寺島 弘次 | 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 |
| 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 | 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<br>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 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<br>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 |
| 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2-17-15NPC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<br>魚町センタービル4F    | 093-511-6931 |
| 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<br>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<br>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)         | 810-0073 福岡市中央区舞鶴1-2-33<br>ライオンズマンション天神201 | 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 |
| 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 |

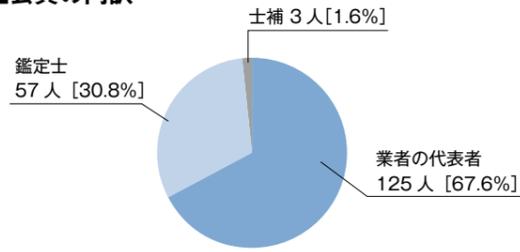
| 会員名   | 勤務先名                     | 勤務先住所                                      | 勤務先 TEL      |
|-------|--------------------------|--|--------------|
| 平田 淳  | (株)旭鑑定補償                 | 810-0022 福岡市中央区薬院1-14-5-7F                 | 092-718-8100 |
| 平畑 博  | 中央不動産鑑定(有)               | 810-0073 福岡市中央区舞鶴1-2-33<br>ライオンズマンション天神201 | 092-715-0242 |
| 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<br>九勸筑紫通ビル3F      | 092-441-5522 |
| 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16-16MAICA西新2F            | 092-846-7456 |
| 藤岡 一雄 | 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 |
| 藤野 新一 | 藤野不動産鑑定事務所               | 815-0033 福岡市南区大橋2-19-3-703                 | 092-542-3656 |
| 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<br>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<br>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                | 092-732-3470 |
| 前村 晃次 | (株)西日本シティ銀行 審査統括部 不動産調査室 | 812-0011 福岡市博多区博多駅前1-3-6                   | 092-476-2085 |
| 横 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<br>九勸筑紫通ビル3F      | 092-441-5522 |
| 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<br>福岡ダイヤモンドビル9F    | 092-781-6073 |
| 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 |
| 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 |
| 松田 徹  | 総和不動産鑑定(株)               | 810-0004 福岡市中央区渡辺通5-23-3<br>東急ドエルアイス天神901号 | 092-752-3721 |
| 松本 修二 | (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<br>第7森谷ビル6F     | 092-473-5599 |
| 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)               | 810-0073 福岡市中央区舞鶴1-2-33<br>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1-10-17西日本ビル3F            | 092-771-0641 |
| 宮内 紀明 | (有)宮内事務所                 | 806-0063 北九州市八幡西区市瀬3-10-18                 | 093-613-2056 |
| 宮崎 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 |
| 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<br>シャンボール大名A1102   | 092-739-5512 |
| 森 幸太郎 | (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 |

| 会員名   | 勤務先名                | 勤務先住所                                      | 勤務先 TEL      |
|-------|---------------------|--|--------------|
| 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)アプレザル福岡          | 812-0011 福岡市博多区博多駅前2-17-15NPC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<br>博多大島ビル403     | 092-483-3350 |
| 山崎 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 |
| 山崎 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<br>福岡ダイヤモンドビル9F    | 092-781-6073 |
| 山下 謙二 | (株)アプレザルジャパン        | 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 秀俊 | 中央不動産鑑定(有)          | 810-0073 福岡市中央区舞鶴1-2-33<br>ライオンズマンション天神201 | 092-715-0242 |
| 横山 裕  | (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 |
| 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<br>コモダスバツン天神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<br>福岡ダイヤモンドビル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<br>天神ガラスビルディング7F   | 092-732-8330 |
| 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 |
| 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 |

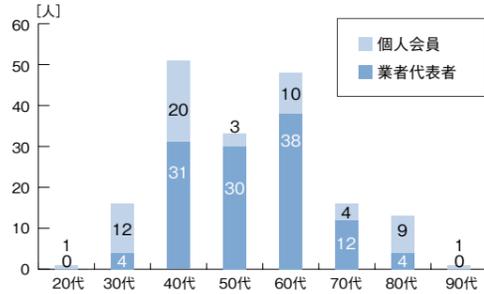
# 協会の現在

平成25年3月末時点

## ■会員の内訳



## ■全資格者の年齢別構成



## ■会員の内訳

| 職種     | 人数  | 構成比    |
|--------|-----|--------|
| 業者の代表者 | 125 | 67.6%  |
| 鑑定士    | 57  | 30.8%  |
| 士補     | 3   | 1.6%   |
| 計      | 185 | 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   | 0.6%   |
| 30代 | 4     | 12   | 16  | 8.9%   |
| 40代 | 31    | 20   | 51  | 28.5%  |
| 50代 | 30    | 3    | 33  | 18.4%  |
| 60代 | 38    | 10   | 48  | 26.8%  |
| 70代 | 12    | 4    | 16  | 8.9%   |
| 80代 | 4     | 9    | 13  | 7.3%   |
| 90代 | 0     | 1    | 1   | 0.6%   |
| 計   | 119   | 60   | 179 | 100.0% |
| 平均  | 57.1歳 |      |     |        |
| 最年少 | 29歳   |      |     |        |
| 最高齢 | 91歳   |      |     |        |

## 編集後記

■先日、野球のWBCで内川選手の涙がありました。国民の期待に対する思いと真剣に取り組んでいるからこそその涙だったと思います。この『鑑定ふくおか』も、不動産鑑定士等の筆者が、読者の期待に応えるべく執筆しております。何らかのお役にたてただければ幸いです。さて、本号で我々の担当は終了となります。鑑定評価書もそうですが、読み手に分かりやすく、かつやさしく書くことは難しいものだと思います。読者の皆さま、おつきあいありがとうございました。 【前村晃次】

■小池委員長のもとでのあつという間の二年間でした。『鑑定ふくおか』では、地価動向に関する定期的な記事や永久保存版(と思われる)特集記事など充実した内容の広報誌ができたと思いますし、今期も希望する市町村での無料相談会も開催することができました。お忙しいなか執筆いただいた会員の皆さんや相談員として参加していただいた会員の皆さん、また、事務局の日下部さん等々のご協力のおかげです。ありがとうございました。 【波多野宏和】

■任期最後の『鑑定ふくおか』NO.32になりました。ご協力いただいた皆様に感謝の気持ちでいっぱいです。 【中村世明】

■執筆のご協力をいただいた皆さん、ありがとうございました。広報委員のみなさん、相談会・会報誌発行と大変おつかれさまでした。 【中園二郎】

■「わがまちバンザイ」を担当させていただきました。掲載の市町村について知識が深まり、今後の仕事にも活かせたらと思います。 【田口浩二】

■年度末のお忙しいところ、ご執筆頂きました皆様には深くお礼を申し上げます。また、今回で委員として最後の『鑑定ふくおか』の発行となりました。今後『鑑定ふくおか』がますます広まることを心よりお祈り申し上げます。ありがとうございました。 【桑原哲治】

■ご執筆戴きました皆様の、また関係各位のご支援・ご協力を賜りまして『鑑定ふくおか』第32号も無事に発行することができました。また年度末のご多忙の折、ご執筆戴きました皆様には厚く御礼申し上げます。皆様に愛される誌面作りを目指して、広報委員会一丸となって頑張ってきましたが、本号が現広報委員での最後の発行となりました。皆様方からのこれまでのご支援・ご協力に深く感謝申し上げますとともに、今後とも『鑑定ふくおか』を末永くご愛顧いただきます様、よろしく願い申し上げます。末筆となりましたが、時節柄、ご自愛下さい。 【兼重利彦】

■『鑑定ふくおか』の発行、無料相談会の実施と大忙しの2年間でした。広報委員会のみなさん、お疲れさまでした。 【大塚誠司】

■『鑑定ふくおか』No.32が発行の運びとなり大変嬉しく思います。編集後記を必ずということでしたので、これは間違いなく反省の弁を述べよと理解致しました。「皆様、何もお手伝いできず大変申し訳ありませんでした。」以上、反省後記とさせていただきます。 【綾部圭太】

■今回の地価動向から潮目が変わりそうな動きになっており、広報委員になった2年前とは状況が変わっていることを、懐かしく感じたりもします。この2年間、皆様のご協力で良い情報誌ができましたことをお礼申し上げますと共に、今後ともご協力よろしくお願い致します。 【浅川博範】

■広報委員長として最後の『鑑定ふくおか』の発行となりました。2年間無事発行できたのは広報委員会メンバーやデザイン・プールのスタッフの方々、そして事務局の日下部さんのおかげです。みなさん本当にありがとうございました。32号も広報委員会一同胸を張っての発行です。是非読んでください！

【小池孝典】

PHOTOギャラリー

## 鑑定フォトクラブ福岡 第7回 合評会入選作品



撮影：中園二郎  
(中園不動産鑑定事務所)

## 桜、菜の花、そして「ゆふ森」

お彼岸の某日、例年にない桜の開花に「もしや」と思い、お手軽に花と鉄道が楽しめる久大本線「豊後中川」駅のホームから撮りました。タイトルどおり欲張りな写真なので、小河先生から構図についてのアドバイスを頂き、大変勉強になりました。

### 【講評】

選択の基準は人によって異なるはずであるが、「これはよく撮れている」とか「これは面白い」、「感じがよくでている」とか、選択者は好ましい写真をとりあげて、何か批評めいた言葉をもらす。それらの言葉は、いずれも、単に似ているとか、似ていないとかの基準とは別の、その写真によって表現された感情的な何かにウエイトをおいた発言である。我々は、目で知覚できる事柄、あるいは知覚可能だと考えられるものが、カメラによって写され再現されると、そこに、客観性と主観性の奇妙にイリまじった映像を再発見する。この作品は、再発見された写真で、高く評価できる。

九州産業大学名誉教授／小河修次

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか[No.32]  
2013年4月発行 【発行所】公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会  
〒812-0038 福岡市博多区祇園町1-40三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+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】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 32

公益社団法人 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