

Number

33

2013年10月発行

鑑定 ふくおか

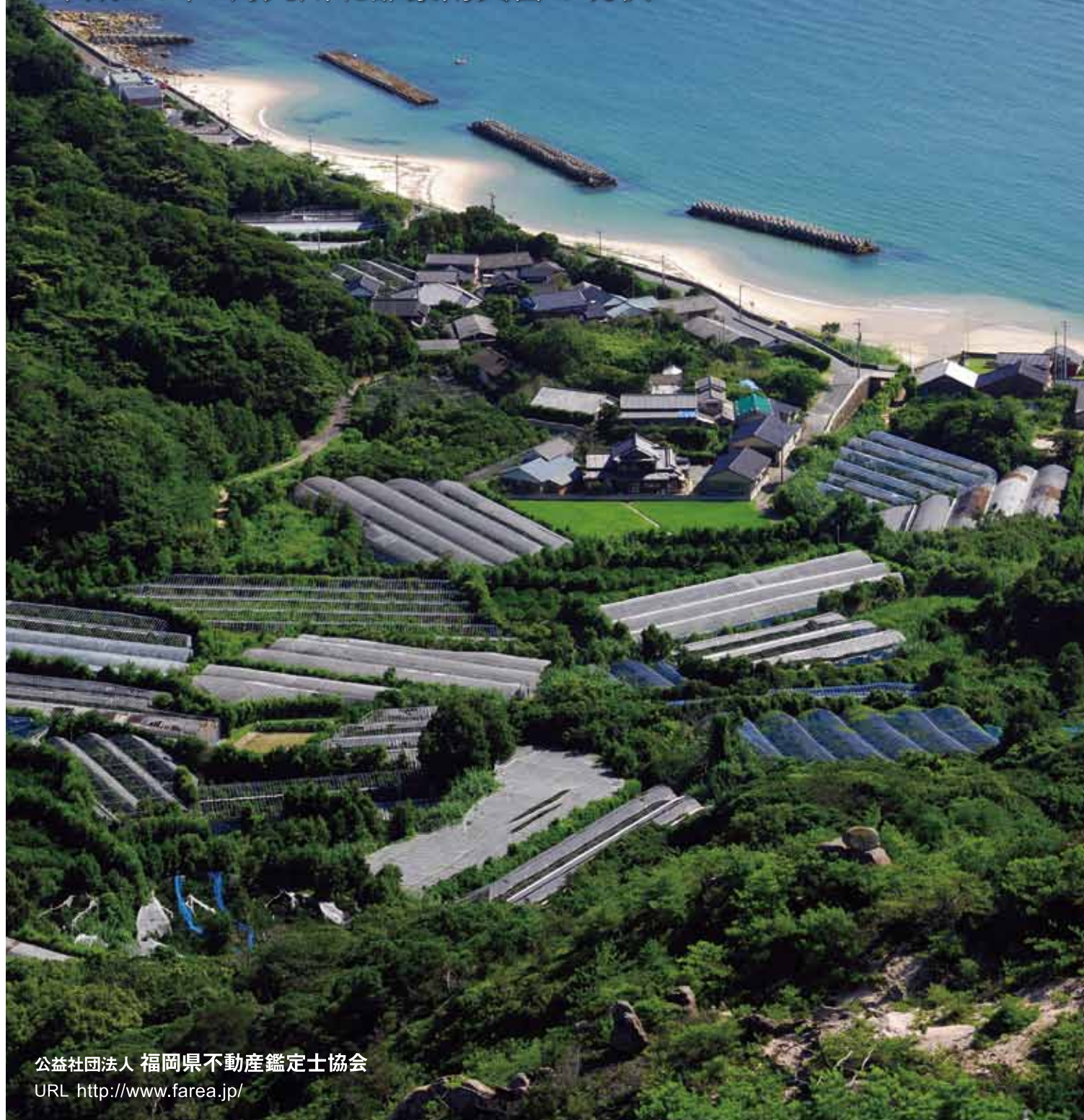
不動産鑑定士の情報誌 KANTEI FUKUOKA

[平成25年福岡県地価調査における]

地価動向の概要

【特集】

平成24年7月九州北部豪雨災害の現状



公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

URL <http://www.farea.jp/>

目次

ごあいさつ

会 長 松本 忠人

1

平成25年 福岡県地価調査における
地価動向の概要

地価調査の総括

代表幹事 山崎 健二

2

幹 事 江本 庸時

5

幹 事 西澤 義男

7

幹 事 都合 哲男

9

幹 事 藤野 裕三

11

幹 事 山崎 健二

12

幹 事 池田 雄士

14

幹 事 浅川 博範

16

幹 事 井上 真輔

18

【特集】 平成24年7月九州北部豪雨災害の現状
うきは市・柳川市・みやま市・八女市・朝倉市

20

わがまちバンザイ

24 大牟田市

32

25 田川市

34

福岡専門職団体連絡協議会 不動産研究会より
Jリートと不動産市場

株式会社 谷澤総合鑑定所 九州支社
不動産鑑定士 佐々木 哲

36

平成の地価調査

糸島市

40

芦屋町

41

大刀洗町

42

広川町

43

青年鑑定会議について

新日本総合鑑定（株）
不動産鑑定士 早坂 剛雄

44

県内市町村向け
固定資産税評価（土地）研修会報告

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
公的土地評価委員会担当理事 山崎 健二

45

新規入会者の紹介

46

会員名簿

48

協会の現在／編集後記

54

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 松本 忠人

昨年12月の第二次安倍政権誕生からデフレ脱却を目指していわゆるアベノミクスが始動し、金融緩和による景気の「気」への効果が徐々に具現化してきて、株価をはじめ各種経済指標も一時的上下動はあるものの、総じて好転の兆しを示す傾向にあるようです。

さらに、本年9月には2020年オリンピック・パラリンピックの東京開催が決定し、消費税問題はあるものの経済的にも好材料となって期待感が膨らみつつあります。

私ども、公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会は、本年5月の定期総会を経て、公益法人化後初めての理事交代がなされ、6月より新理事会による実質的運営が始まりました。

近年、当協会を取り巻く環境は、①公益法人化、②事例閲覧体制の大変革＝新閲覧システム（取引事例の一元管理）の導入等により激変しています。

新公益法人制度にもとづく公益法人化は「規律ある自治」をその根底に置き、対象団体の社会的・公益的な責務を社会に明瞭に示すもので、我々不動産鑑定士に当然求められるものであります。

具体的には、講演会・無料相談会・広報誌の発行等による対外的な事業の遂行、対内的には会員への情報提供・研修会・公的評価における支援等の実施を通じて、県民や会員へのサービスの提供等により社会的・公益的責務の遂行を図っているところであります。

他方、公益法人としての責務の遂行＝事業の実施には安定した財政基盤が不可欠であり、新閲覧システム導入に伴う諸変化には未だ不確定要素も多いなか、これまでの事例閲覧事業等を中心とした組織体

制や財務体制等のチェック、今後の協会のあり方の検討等が必要となってきた状況でもあります。

さらに、今年度は固定資産税（土地）の標準宅地評価替え業務の年で、当該業務は地価公示・地価調査・相続税の標準地評価と同様に公益性が非常に高く、県内市町村や会員へのサポート体制の整備・充実が求められ、適正課税のための適正評価、県内価格バランスの確保等のための福岡県土地評価協議会への支援、さらには新閲覧システム導入による事例収集体制への支援等を準備しているところであります。

これらの課題の解決や事業の実施等には会員皆様のご理解とご協力が不可欠であり、今後とも協会運営へのお力添えをよろしくお願い申し上げます。

さて、今回発行される『鑑定ふくおか』は公益法人化以前からの継続事業で、当協会の公益事業の重要な一翼を担っており、具体的には

①県内の地価動向等を中心とした調査・分析及び情報提供

②当協会あるいは会員の活動報告

③近時の注目事項に関する情勢報告

④県内市町村のご紹介

等の観点から構成され、今後も更なる充実を図りつつ、有益な情報源として県民・行政・会員の皆様に活用していただければ幸いです。

最後に、本誌の企画・編集に尽力された広報委員会の委員の皆様、ご多忙のなか寄稿いただきました執筆者の方々に心より御礼申し上げます。

〔表紙の写真〕糸島市・立石山からの風景

糸島半島の最西端にある立石山。その登山道からは芥屋の大門をはじめ、玄海国立公園の絶景を望むことができる。秋になると海風がとても心地よく、空は高く空気は澄み、見下ろせば海岸沿いに田舎の風景が広がっている。その何気ない美しさに自然とシャッターを切ってしまう。

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

平成25年 福岡県地価調査における

地価動向の概要

地価調査の総括

代表幹事 山崎 健二

1. 地価動向の特徴と要因

	①県全体の地価動向と要因 県平均は、昨年の△2.0%から△1.4%に下落幅が縮小したが16年連続の下落となった。 ②県庁所在地の地価動向と要因 福岡市はH19年に上昇に転じH20年までプラスだったが、H21年以降再び下落に転じH23△1.7%→H24△0.3%→H25+0.7%となった。 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が持続。優良なマンション素地は入札で高値売買されるケースが多い。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、さらに地価の先高感も手伝って住宅販売は好調。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。
住	③県庁所在地以外の地価動向と要因 北九州市(△2.3%→△1.6%)：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。 久留米市(△2.3%→△0.8%)：市内は供給過剰感はあるものの、戸建住宅の売れ行きが比較的好調だった。旧郡部や郊外においては割高感により下落拡大。 大牟田市(△3.3%→△3.2%)：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。
宅	
地	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 春日市(△0.4%→+0.6%)、大野城市(△0.4%→+0.4%)、筑紫野市(△1.0%→△0.4%)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。 糟屋郡粕屋町(△0.9%→+0.5%)：戸建住宅が売れ行き好調、筑後市(△1.5%→0.0%)：戸建住宅の売れ行き好調。 ⑤その他 福岡市の人口は、H25年9月現在約150.5万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。粕屋町、新宮町、志免町、那珂川町が社人研の予測調査で人口が伸びる市町村の全国50傑に入っている。 投資資金の流入状況について…個人投資家等が賃貸マンションや賃貸用の区分所有住戸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リートや地場のパチンコ店も賃貸マンションを購入。

	①県全体の地価動向と要因 県平均は、H19年に15年ぶりに横ばいになったが、H20年以降下落に転じており、ここ数年はH22△4.9%→H23△4.1→H24△3.0%→H25△1.7%となっている。 ②県庁所在地の地価動向と要因 福岡市(△0.7%→+2.3%)：アベノミクスにより百貨店等では売上げが上昇し、賃料負担力も若干増加しているほか、投資利回りが低下しているため、地価は上昇に転じた。新幹線等で集客力の向上した博多区で3.7%、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3.5%、中央区と南区でも2%台のプラスとなった。 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11.3%(H25/7)に低下した。1年前と比較すると問合せは格段に多いが回復のテンポは遅い。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。
商	
業	
地	

	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 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。 高額物件の売買 ①アクア博多約90億円、②天神プライム約70億円、③天神ラウンドワン約42億円、④H&Mとフォーエバー 80億円強、⑤MG薬院ビル約36億円 ⑥天神122約59億円 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 北九州市(△3.4%→△2.5%)：先行き不透明感に加え歓楽街の活気が少なく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。小倉南区は下落幅が縮小。 久留米市(△4.4%→△2.6%)：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。 大牟田市(△3.5%→△3.3%)：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。 ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 春日市(△0.8%→△0.3%)、大野城市(△1.4%→+0.7%) ⑤その他 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)、H&Mとフォーエバー 21(H24/4)、イオン小郡SC(H25秋オープン) 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、台湾、香港、シンガポールからの観光客は多少戻っている。
商	
業	
地	

	①県全体の地価動向と要因 県平均対前年でH24△3.3%→H25△2.3%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△3.2%→H25△0.4%)：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(△3.3%→△2.1%)：円安傾向を受けて自動車産業は好調だが、半導体産業の没落、電力料金の値上げ等から引き続き下落基調にある。 大牟田市(△1.1%→0.0%)：工場地の価格水準は低く底値感が出てきた。 久留米市(△5.4%→△3.6%)：設備投資意欲が回復しておらず引き続き下落となった。 京都郡苅田町(△2.3%→△1.2%)：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。
工	
業	
地	

※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、青少年科学館、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)国体道路沿いの2haについては

- H25年9月頃に公募、平成26年春に事業者決定。
- 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まで開通予定)、豆津バイパス(H22年度)、合川道路(H24年度予定)の整備が行われている。
 - 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図った。商業施設はH25年4月オープン、区役所はH25年5月に移転した。

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 変動率	H25 変動率	H25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△2.0	△1.4	67	76	469	612
福岡市	△0.3	0.7	39	32	26	97
北九州市	△2.3	△1.6	0	5	77	82
久留米市	△2.3	△0.8	7	4	23	34
大牟田市	△3.3	△3.2	0	1	18	19

(2) 商業地

市町村名	H24 変動率	H25 変動率	H25 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△3.0	△1.7	33	21	168	222
福岡市	△0.7	2.3	31	12	7	50
北九州市	△3.4	△2.5	0	2	53	55
久留米市	△4.4	△2.6	1	2	8	11
大牟田市	△3.5	△3.3	0	1	7	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 福岡早良－10	福岡市早良区西新7丁目698番4	268,000	5.5 (5.0)	学校区が良好で戸建、マンションを問わず住宅需要が強い。
	商業地 福岡中央5－15	福岡市中央区天神1丁目122番ほか2筆	3,400,000	1.5 (0.0)	旧岩田屋をバルコが購入し増床を計画中であるなど、明治通りに発展要因がある。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 福岡早良－16	福岡市早良区西新7丁目801番12	259,000	5.7 (5.2)	学校区が良好で戸建、マンションを問わず住宅需要が強い。
	商業地 福岡博多5－2	福岡市博多区東光2丁目175番1ほか5筆	290,000	7.4 (0.0)	博多駅に近い幹線道路沿いは賃貸マンション素地や営業所地としての需要が増加。
下落率1位	住宅地 福津－9	福津市勝浦字古桂541番	16,500	△7.3 (△6.3)	旧津屋崎町で鉄道駅がないため住宅需要が低迷。
	商業地 嘉麻5－1	嘉麻市飯田字ヲチタ190番	17,000	△8.1 (△5.1)	人口も減少し車両交通量も少ないため店舗需要が低迷。

●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 福岡早良－10	福岡市早良区西新7丁目698番4	268,000	5.5 (5.0)	学校区が良好で戸建、マンションを問わず住宅需要が強い。
	商業地 福岡中央5－15	福岡市中央区天神1丁目122番ほか2筆	3,400,000	1.5 (0.0)	旧岩田屋をバルコが購入し増床を計画中であるなど、明治通りに発展要因がある。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 福岡早良－16	福岡市早良区西新7丁目801番12	259,000	5.7 (5.2)	学校区が良好で戸建、マンションを問わず住宅需要が強い。
	商業地 福岡博多5－2	福岡市博多区東光2丁目175番1ほか5筆	290,000	7.4 (0.0)	博多駅に近い幹線道路沿いは賃貸マンション素地や営業所地としての需要が増加。

※変動率の下段（ ）は、前回調査の変動率。

福岡第1分科会

幹 事 江本 庸時

小倉北区

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：15地点、平均価格：68,500円／㎡

平均変動率：H24 △2.7%→H25 △1.7%

〈商業地〉地点数：15地点、平均価格：237,500円／㎡

平均変動率：H24 △3.6%→H25 △2.2%

〈工業地〉地点数：2地点、平均価格：38,600円／㎡

平均変動率：H24 △2.6%→H25 △2.1%

住宅地は、長期下落で推移するなか利便性等が劣る地点では依然として△3%前後を示しているが、北九州小倉北(県)－2(足原2丁目)△0.3%、北九州小倉北(県)－14(金鶏町)△0.4%等、下げ止まり・底打ち感が見られる地点もあり、概して下落幅は縮小傾向にある。

商業地は、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都心部は依然として△3%台の下落が続いている。一方、都心部外延のマンション適地については高値の取引も見られ、北九州小倉北(県)5－9(大手町)が0.0%を示したほか、概して下落幅は縮小傾向にある。

工業地は、為替円安等を背景に一部に持ち直しの動きが見られるものの、不動産取引は低調であり、地価は依然下落基調にある。

【主なトピックス】

①人口は約18.1万人で近年ほぼ横這い。高齢化率は約25.4%

②小倉北区泉台で開発総面積97,685㎡、229区画の住宅団地「グリーンヒルズ小倉北ひなたの街」が造成中。第1期工事58区画は10月末造成完了予定。

③小倉北口のギラヴァンツ新競技場は、市の公共事業評価検討会議が建設に同意。2016年度中の完成を目指し建設へ動き出した。

④JR小倉駅南口東地区に予定されている再開発ビル(1～8階：商業・業務用フロア、9階：ホール、10～21階：マンション約100戸)が早ければ2015年着工、2017年完成予定。

⑤小倉北区東城野町の都市再生機構所有地約25,000㎡を医療法人に譲渡。「城野ゼロ・カーボン先進街区」として整備中の一角で、「北九州総合病院」が移転予定。

⑥平成25年7月7日に小倉北区西港町の西鉄バス工場跡地約50,000㎡の一部に「Mr.Max(店舗面積約6,467㎡)」が進出。

⑦平成24年8月25日に「リバーウォーク北九州」に家具・インテリア店の「SAKODA」が進出。

■担当市区町村

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

小倉南区

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：17地点、平均価格：54,400円／㎡

平均変動率：H24 △2.0%→H25 △1.1%

〈商業地〉地点数：4地点、平均価格：94,000円／㎡

平均変動率：H24 △2.8%→H25 △1.2%

住宅地は、モノレール沿線で住環境・校区等が良好な守恒周辺は需要堅調であり、北九州小倉南(県)－4(企救丘1丁目)及び北九州小倉南(県)－6(星和台2丁目)が0.0%を示した。立地条件により最大で△3%下落の地点もあるが、小倉南区の住宅地は下げ止まり・底打ち感が広がりつつあり総じて下落幅は縮小傾向にある。

商業地は、「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オープンし、これを受け北九州小倉南(県)5－2(守恒本町2丁目)が0.0%を示した。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」、「youme マート」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る。一方、「THE MALL 小倉」を中心とする曽根地区は、他の商業地域に顧客が流出し収益性が低下している。

【主なトピックス】

①人口は約21.5万人で近年ほぼ横這い。高齢化率は約23.9%

②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㎡)及び「(株)プリントバック(印刷業)」の新工場(敷地約20,000㎡)がH25年秋に稼働予定。「シーシーアイ(株)(自動車部品)」の新工場(敷地約15,000㎡)がH25年12月に稼働予定。「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

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：7地点、平均価格：26,800円／㎡

平均変動率：H24 △1.3%→H25 △0.5%

〈商業地〉地点数：2地点、平均価格：65,000円／㎡

平均変動率：H24 △2.5%→H25 △1.6%

住宅地は、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)、国道201号バイパス及び周辺

アクセス道路等の整備事業が進行中であり、代替地需要が見られるほか利便性の向上を見越して新規分譲が継続的に供給されており需要も堅調。これを受け行橋ICに近い、行橋(県)－5(中津熊)が+1.3%を示したほか、行橋(県)－6(行事7丁目)が0.0%を示した。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総じて下げ止まり・底打ち感が広が^りつつある。

商業地は、駅西口の国道496号(通称安川通り)沿線を中心にロードサイド型店舗等が集積。国道201号バイパスへの延伸計画も進行中で、行橋(県)5－2(西宮市2丁目)は△1.1%と下落幅が縮小。駅東口も福岡銀行が^りリニューアルオープン(平成25年3月)したほか、飲食店舗の新規出店、賃貸マンションの建設等が見られ、行橋(県)5－1(中央3丁目)は△2.1%と下落幅が縮小した。

【主なトピックス】

- ①人口は約7.2万人で近年微増。高齢化率は約25.7%
- ②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。

豊前市

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：4地点、平均価格：17,900円／㎡
平均変動率：H24 △1.7%→H25 △1.0%

〈商業地〉地点数：1地点、平均価格：27,800円／㎡
平均変動率：H24 △2.4%→H25 △1.8%

住宅地は、豊前市が「赤熊南土地区画整理事業(約14.3ha)」の保留地及び「薬師寺分譲地」を分譲中である。外延部では民間のミニ開発も見られる。地価は全地点下落基調にあるが、大きな変動要因はなく一部に底値感もあり下落幅は縮小傾向にある。

商業地は、「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。国道10号バイパス沿線の、豊前(県)5－1(大字塔田)は背後に豊前IC及びアクセス道路の建設を控えており△1.8%と下落幅が縮小した。

【主なトピックス】

- ①人口は約2.7万人で近年減少。高齢化率は約32.0%
- ②大型商業施設「フレスポくぼてんタウン」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

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：7地点、平均価格：27,600円／㎡
平均変動率：H24 △1.9%→H25 △0.7%

〈商業地〉地点数：2地点、平均価格：56,600円／㎡
平均変動率：H24 △3.3%→H25 △2.4%

〈工業地〉地点数：1地点、平均価格：16,800円／㎡
平均変動率：H24 △2.3%→H25 △1.2

住宅地は、新規分譲が活発で需要も比較的堅調。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総じて下げ止まり・底打ち感が広が^りつつある。

商業地は、主要地方道門司・行橋線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号沿線は車輛通行量が減少し、空地、閉鎖店舗等が見られ、苅田(県)5－1(神田町1丁目)は△3.2%を示した。JR苅田駅周辺の中心商業地は、需要は減退しているもののマンション用地の需要が市場を支えしており、苅田(県)5－2(京町1丁目)は△1.5%の下落に留まった。

工業地は、為替円安等を背景に自動車産業を中心に持ち直しの動きが見られる。不動産取引は工業団地への新規用地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で、苅田(県)9－1(新浜町)は△1.2%を示した。

【主なトピックス】

- ①人口は約3.6万人で近年微増。高齢化率は約21.8%
- ②京町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。
- ③「与原土地区画整理事業(約40.4ヘクタール、平成26年度換地予定)」が進行中。

吉富町

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：4地点、平均価格：18,100円／㎡
平均変動率：H24 △1.4%→H25 △1.1%

〈商業地〉地点数：1地点、平均価格：22,000円／㎡
平均変動率：H24 △1.8%→H25 △1.3%

住宅地は、民間のミニ開発も見られる。地価は全地点下落基調にあるが、大きな変動要因はなく一部に底値感もあり下落幅は縮小傾向にある。

商業地は、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(イオンモール三光、ゆめタウン中津等)へ顧客流出し、吉富(県)5－1(大字広津)は△1.3%を示した。

【主なトピックス】

- ①人口は約6.8千人で近年減少。高齢化率は約27.1%
- ②吉富駅前周辺整備事業(平成21年度～24年度)が完了し、JR吉富駅と県道吉富港線の間に直線道路が開通し、駅前に公共駐車場が整備された。

上毛町

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：5地点、平均価格：8,100円／㎡
平均変動率：H24 △0.9%→H25 △0.9%

〈商業地〉地点数：2地点、平均価格：11,400円／㎡
平均変動率：H24 △1.6%→H25 △1.6%

住宅地は、商業地ともに前年と同率の下落幅を示した。住宅地は、上毛町が築上東高校跡地(約26,857㎡)に「コモンパーク上毛「彩葉」(全77区画)」を造成中。商業地は住宅が混在しており繁華性が低く、中津市(イオンモール三光、ゆめタウン中津等)へ顧客流出している。

【主なトピックス】

- ①人口は約8.0千人で近年減少。高齢化率は約31.2%
- ②大池公園付近に東九州自動車道「上毛PAスマートIC」が2016年度開設予定。

福岡第2分科会

幹 事 西澤 義男

戸畑区

人口は、前年比▲1.4%の60,099人、世帯数は、前年比▲0.6%の29,688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、公共公益施設をはじめ、ショッピングセンター、病院等の生活利便施設が地区内に多く立地しており、学校校区の評判と相まって住宅地としての人気は高く、その価格水準も高いレベルを保っている。最近は、恵まれた居住環境から社宅跡地のような中～大規模地を分割造成した小規模な戸建開発などが増えてきた。

若戸トンネルについては、平成24年9月に供用開始され、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に寄与している。

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

平均的な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、回復傾向にある。

築上町

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：8地点、平均価格：14,400円／㎡
平均変動率：H24 △1.7%→H25 △1.6%

〈商業地〉地点数：1地点、平均価格：27,500円／㎡
平均変動率：H24 △2.4%→H25 △1.8%

住宅地は、新規供給は少なく前年並みの下落を示した。商業地は、郊外型の「ルミエール」、町外的大型店舗等に移行し、既存の商業地は広域的な顧客を吸引する力に乏しく、築上(県)5－1(大字椎田)は△1.8%を示した。

【主なトピックス】

- ①人口は約1.9万人で近年減少。高齢化率は約31.8%
- ②上深野の「旧蔵内邸」が平成25年4月から一般公開。

■ 担当市区町村

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

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲3.4%	▲2.9%	▲1.9%
商業地	▲3.6%	▲3.3%	▲2.7%

八幡東区

人口は、前年比▲0.8%の71,727人、世帯数は、前年比はほぼ横ばいの35,881世帯であり、人口は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年にイオンモール八幡東がオープンし、他に、ナフコ、コジマ、スポーツデポなどの各種店舗の進出もあり、当地区の商業地としての熟成度は増してきた。当地区では、平成20年に亀の井ホテル、平成25年6月にトライアルも開業している。黒崎バイパスも平成24年に皇后崎ランプ～前田ランプ間が4車線で供用開始された。

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し、平均的な下落幅は住宅地・商業地共に昨年と比べ改善されている。

おり、大型店舗等もあり、区外からの需要もあり、若松区では相対的に高い地価水準を形成している。

【商業地】

当区東部市街の南東部に旧来からの中心商店街があるが、背後人口の減少に加え、大型店(バイサイドプラザ若松、ハローデイ等)との競合により、閉鎖店舗が目立ち、商業地として成立する範囲が狭まりつつある。区西部の高須団地のサンリブ(大型スーパー)の近くは、広域な集客力を有し比較的安定した繁華性があり、区内商業地のなかでも高い水準を維持している。

中間市 【住宅地】

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

【商業地】

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

宗像市 【住宅地】

開発行為によって誕生した住宅団地が中心で、古くに開発された通勤世帯が暮らす団地では高齢化が市内で特に高くなるなどの社会問題が表面化してきている。福岡市通勤圏として競争関係にある古賀市、新宮町において更なる供給が控えていることもあり、地下は依然として下落傾向にあるが、一部の地域において底値を打ったと判断されていることから、若干下落傾向が縮小した。

【商業地】

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

遠賀郡

【住宅地】

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

【商業地】

芦屋町は4年間町内にスーパーがなかったが、平成23年に芦屋町がスーパー用施設を建設し、スーパーあそが賃貸で入店。買い物難民が解消された。水巻町、岡垣町は幹線道路沿いに大型店舗の新規出店が比較の見受けられるが、町内の商業地の取引は依然として少ない。地価水準は、既に背後住宅地との格差が小さく、商業地としての底値に達した感があるため、下落率は縮小傾向。遠賀町は平成7年に3月にダイヤニュータウンおんが内に「ゆめタウン遠賀」が開業して、その周辺、並びに遠賀町役場周辺の商業地化が進んだ。駅前商業地域の商況は冷え込んでおり回復の兆しは見られない。

福智町

【住宅地】

特に目立った新規供給はなく需要も低調。依然として地価は下落傾向が続いている。

【商業地】

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

福岡第4分科会

幹 事 藤野 裕三

福岡市東区

〈住宅地：変動率H24△1.6%⇒H25△0.1%〉

戸建住宅市場は堅調に推移しており、取引件数、建築着工数も増加傾向にある。また、分譲マンションの売れ行きも良好である。

最近の傾向としては、40～50坪程度の比較的小規模画地の取引が多く見られ、単価ベースでは高値で取引されるケースが目立つ。住環境が良好な大規模住宅団地等の取引価格は比較的堅調であるが、道路付が悪いエリアについては土地価格の下落幅は縮小しているが依然として低調であり、地価の二極化が顕在化しつつある。また、都心接近性が良好な箱崎地区では昨今の活発な不動産投資市場を背景として取引が活性化しており、比較的高額な取引も見られる。

〈商業地：変動率H24△2.6%⇒H25＋0.1%〉

平均では0.1%の上昇を示したが、上昇している基準地は「香椎副都心」地区の1ポイントのみである。箱崎地区ではようやく横ばいとなったが、その他のエリアでは依然として下落傾向にある。千早・香椎等区画整理地区では、新築のワンルーム・1LDKを中心に賃貸需要が他エリアに比較して高く、住宅地・商業地ともに需要が高まっている。

飯塚市

〈住宅地：変動率H24△3.0%⇒H25△2.8%〉

人口減少、高齢化の進行、地域的衰退を受け、地価は依然として下落傾向にある。既存住宅地については、需要が弱く取引件数も少ない。一方で、新興分譲地の需要は堅調に推移している。具体的には、潤野地区の「サニーガーデン花吹台」(全61区画)は約半数が分譲済みとなっているほか、養護老人ホーム愛生園跡地で現在造成中の「グレースビュー愛宕」(全24区画)、幸袋地区で分譲開始した「グレースビュー幸袋」(10区画)などでは取引件数も順調に伸びており、価格も安定的に推移している。

〈商業地：変動率H24△5.1%⇒H25△4.8%〉

商業地の地価は一貫して下落傾向にて推移しており、特に中心市街地については厳しい状況が続いている。中心商業地である本町、永楽町、昭和通り等の商店街における歩行者通行量は平成21年から平成25年で23%以上減少しており、空き店舗数も増加傾向にあるなど、既存商業地の空洞化が進行している。現在のところ店舗出店需要が認められるエリアは国道沿線の路線商業地域が中心であり、今年度はMEGAドンキホーテ等が新規に出店している。このような中で、中心商業地の活性化を目的として、吉

■ 担当市区町村

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

原町では「吉原町1番地区市街地再開発事業」が進められており、バスセンターを含め一体的に再開発が行われる予定である。

古賀市

〈住宅地：変動率H24△2.4%⇒H25△1.5%〉

住宅地地価は依然として下落傾向にあるものの、下落幅は縮小している。人口、世帯数ともに微増傾向にあり、一般取得者向けの分譲は比較的堅調であるものの、「四季彩の杜 美明」など古賀市中心部及び周辺地域における宅地分譲、隣接市町におけるJR鹿児島本線沿線の宅地開発の増加等により宅地の供給過多が続いている。

また、既存住宅地については、新興住宅地と比較して需要は弱く、地価は弱含みにて推移している。

〈商業地：変動率H24△5.2%⇒H25△2.2%〉

商業地地価は、下落幅は縮小したものの、依然として下落傾向が続いている。昨年の隣接市町における相次ぐ大型商業施設(イケア福岡新宮、イオンモール福津)の進出の影響から、既存商店街への需要減退が認められる。

福津市

〈住宅地：変動率H24△3.3%⇒H25△2.2%〉

住宅地の平均変動率は依然としてマイナスであるもののやや緩和された。UR施行による「福岡駅東土地区画整理事業」が進行中であり、大型住宅団地「明日花(あすはな)」(計画戸数2,180戸)の分譲が昨年から進んでいる。この事業の影響により周辺地区では地価が上昇に転じている箇所も見られる。一方で、旧津屋崎町の中心部から離れたエリアでは、利便性の低下に拍車がかかり、下落率が大きい状況にある。

〈商業地：変動率H24△7.1%⇒H25△3.1%〉

商業地地価は下落幅が縮小したものの、依然として下落基調は継続している。上記区画整理事業地内において「マックスバリュ福岡駅店」、「イオンモール福津」が開業して以降、JR福岡駅前通りの既存商店街は衰退傾向にて推移している。

宮若市

〈住宅地：変動率H24△3.4%⇒H25△2.9%〉

住宅地地価は、やや下落幅が縮小したものの、依然として下落傾向にて推移している。人口減少、高齢化が進行しており、住宅需要は低迷している。市内で目立った新規の住宅供給はなく、市外からの取り込み需要が相対的に弱

いため、土地の動きは依然として鈍い状況にある。

〈商業地：変動率H25△3.4%〉

商業地地価についても依然として下落基調にある。当市の中心的商業地域が県道沿いの路線商業地域へと移行しつつあり、旧来からの商業地域は衰退傾向にある。また、当該地域と背後の住宅地との価格差も縮小傾向にある。

新宮町

住宅地については、平均変動率としてはマイナスを示している(△1.9%)が、地価推移は一樣ではなく、利便性の劣る地域については下落基調が継続しているが、JR鹿児島本線沿線の区画整然とした住宅地では横ばい～微増で推移している状況にある。「ウェリスパーク新宮杜の宮」、「シンプレット新宮みどりヶ浜」の完売、沖田地区への旺盛なマンション需要、住宅着工数、それに伴う人口増加など地価へプラスの影響を与える要因が認められる。

商業地については、昨年、沖田土地区画整理事業地区内にスウェーデンの家具専門店「イケア福岡新宮」が出店して以降、ユニクロ、ボンラパス等がオープンするなど商業集積が高まっている。その一方で、国道3号沿いの「ウェルタ新宮」、「メルクス新宮」では店舗撤退が相次ぎ、また、JR福工大前駅周辺の既存商店街の衰退が認められるなど、当町の商業地図は一気に塗り変わりつつある。

久山町

住宅地の平均変動率は△2.4%と、下落傾向が継続している。小規模の宅地分譲はあるものの、売れ行きは停滞気味である。町内には鉄道駅が無いため、町外からの宅地需要は弱い。

福岡第5分科会	■ 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
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 △1.5%⇒H25 ±0.0%

商業地の平均変動率：H24 ±0.0%⇒H25 +3.7%

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日本郵政とJR九州は博多駅に隣接する博多郵便局と、

粕屋町

住宅地については、平均変動率が+0.5%と上昇に転じた。若年層を中心に賃貸から所有への転換も見られ、ミニ開発に加え中規模の土地区画整理事業による住宅地の供給が行われている。福岡都心部への良好な接近性を反映して、分譲住宅の売れ行きも好調であり、戸建住宅の需要は高い状況にある。

商業地については下落が継続している。福岡市の広域的な商圈に取り込まれており、町内中小規模商業施設の顧客吸引力は弱い。旧来の中心商業地域では、近隣商業地域的な性格から商住混在地域への移行が見られる。

小竹町

住宅地の平均変動率については昨年同様の△3.4%となった。住宅地は新規の住宅需要が低い状態が継続しており、引件数も少なく取引成約期間も長期化している。商業地については、直方市及び飯塚市の大規模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にあるが、背後住宅地との価格差が縮まっていることから、昨年より下落幅は若干縮小し△2.6%となった。

鞍手町

住宅地については、平均変動率が△1.8%と依然として下落基調にて推移しているが、下落幅は縮小している。傾向としては既存住宅地域の下落率が大きいのに対し、住宅団地やミニ開発地では比較的堅調な需要が認められ下落率は小さい。商業地については、郊外型大型店舗への顧客流出により旧来の近隣型商業地域の衰退が続いており、地価は下落傾向にある。

油に売買。

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。なお福岡空港の滑走路増設には空港の運営権売却による民間資金の活用が検討されている。

⑩無料通信アプリを提供する(株) LINEは博多駅前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。2014年1月に着工、2015年10月の完成を予定。市民に開放する図書館も開設する。オフィスは最大1000人が働けるスペースがあり従業員の多くは九州採用。

⑪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。

⑫「アンパンマンこどもミュージアム」が「博多リバレイン」内に来年4月にオープン

⑬美野島小学校の所に小中学校を統廃合住吉小学校と南区清水にある住吉中学校は閉校。住吉小学校、美野島小学校、住吉中学校を統合再編し平成27年度に施設一体型の小中連携校を今の美野島小学校の場所に新たに整備する。

福岡市中央区

【地価動向】

住宅地の平均変動率：H24 +0.4%⇒H25 +2.6%

商業地の平均変動率：H24 △1.2%⇒H25 +2.3%

商業地は6年振りに地価が上昇。天神地区は平成23年から1年間は博多駅地区に客足を奪われたが、H&M等の開業により客足は戻ってきた。現在はアベノミクスによる資産効果等により百貨店を中心に売上は好調に転じている。また日銀の金融緩和策により収益用不動産の売買が活発になっている。さらに住宅地は消費税増税前の駆け込み需要等で戸建て、マンションとも売れ行きが好調。

【特徴的な価格形成要因】

①JR博多シティの客足が減少していた天神地区はアベノミクスの資産効果で、百貨店の売上高が好調に。パルコも好調を続続。

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。UR都市機構は六本松について青少年科学館と九大法科大学院ががテナントとして入居することを前提とした土地売却を9月末に公募する。事業者の決定は2014年春になる。

⑤ショッパーズ福岡専門店街は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

⑦VIOROは2012年2月にフロンティア投資法人に101億円で売買された。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。大名小学校は閉校になるが2016年8月まで双葉学園小学校の仮校舎として使用される。

⑩アクロスと市役所との間の都市計画道路と天神・明治通り周辺の地区計画が都市計画決定された(2013年9月告示)。

⑪レナウン跡地に建つMG薬院ビルは35億円前後でゴールドマンサックス系私募リートが購入

⑫明治通り沿いのNKビルの1階にあおぞら銀行が移転2013/6

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。旧ハッチェリー館跡に建設される福岡パルコ新館はS造、地下3階・地上6階建、延床面積約14,000㎡ 設計施工：竹中工務店 13年12月着工14年秋完成となっている。

⑭結婚式場ひらまつウエディングのNEWブランド「リストランテASO」が2011秋にオープンし、国体道路沿いには結婚式場「カビリアーノ」(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、そして国体道路沿いにはエスクリの「アルマリアンFUKUOKA」がオープンした(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

⑬九電体育館跡地はエネ館含め約30,000㎡が約120億円で積水ハウスに売却、城南クラブは約30億円で三菱地所にそれぞれ売却になった。渡辺通りは不落到終わった。

小郡市

住宅地の平均変動率：H24 △3.6%⇒H25 △2.7%

商業地の平均変動率：H24 △5.2%⇒H25 △4.6%

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。大保地区にイオンショッピングセンターが建設中で2013年中の開業を目指している(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 △1.0%⇒H25 △0.4%

商業地の平均変動率：H24 △3.2%⇒H25 △2.4%

特徴的な動きは、①平成20年12月にイオンモール筑紫野オープン 敷地約12万㎡、店舗面積75,180㎡。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ガーデンヒルズ美しが丘、フォレストガーデン二日市むらさきなどの団地の売れ行きは好調。

うきは市

住宅地の平均変動率：H24 △2.7%⇒H25 △1.7%

商業地の平均変動率：H24 △5.7%⇒H25 △4.7%

特徴的な動きは、DSイズミうきは店が吉井町千年に平成22年9月オープン 店舗面積7,350㎡ 浮羽バイパス沿いが発展傾向にある一方、白壁の街は元気が乏しい。

朝倉市

住宅地の平均変動率：H24 △4.2%⇒H25 △3.4%

商業地の平均変動率：H24 △6.6%⇒H25 △5.1%

特徴的な動きは、①中心市街地の空洞化が顕著なため

アーケード撤去計画が進行中。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、「ローム甘木工場」は閉鎖後そのままになっている。④平成25年6月平塚工業団地隣接地に「惣和」の工場が稼働。⑤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 △3.3%

商業地の平均変動率：H24 △4.5%⇒H25 △3.2%

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。平成24年年7月 筑前町東小田に「HOME CENTER ナフコ筑前店」がオープン(敷地7,522㎡)。亀の井ホテルが平成25年7月にオープン(121室)。平成25年3月ダイレックス夜須店オープン。

東峰村

住宅地の平均変動率：H24 △1.4%⇒H25 △1.1%

商業地の平均変動率：H24 △3.0%⇒H25 △4.4%

(株)ウエストホールディングスが村有地である二坑ボタ山跡地を借地して太陽光発電システムを設置するため賃貸借契約を締結。平成25年2月完成。敷地面積37,659㎡ 太陽光パネル7,924枚 最大出力1.94メガワットで年間発電量198.6万kwh、一般家庭584世帯分。北部九州豪雨により旧宝珠山村に被害が多く復旧工事中である。

大刀洗町

住宅地の平均変動率：H24 △2.6%⇒H25 △2.2%

商業地の平均変動率：H24 △4.0%⇒H25 △3.6%

引き続き下落基調。平成23年7月に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。また「大刀洗斎場ふるさと」が本郷地区に平成25年6月にオープンした。商業は近隣市町の大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。

■ 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

住宅地の地価は、微増傾向が続いている。従来は中・高所得者が需要の中心だったが、最近はミニ開発が増加し、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分譲マンションの販売が好調に推移しており、素地需要も増大している。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、高値での落札が十分に想定される状況である。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、地価は微増傾向で推移している。

【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数多く供給されており、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となる福岡都市高速道路以南のエリアや、街路条件が相当に劣るエリアについては、全般的な取引価格水準は弱含みであり、地価は微減傾向に留まっているが、それ以外のエリアは概ね横ばい傾向となっている。

【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が中心であるが、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、旺盛な賃貸需要や競合による取引利回りの低下傾向を受けて、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る。高値の取引事例も増加しており、分譲マンション素地としての需要も見込まれることから、立地条件が良好な商業地の地価は上昇幅が拡大している。

【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、新規出店の動きが鈍く、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5地点、大野城市3地点で上昇、春日市3地点、大野城市6地点で横ばいとなり、住宅地の平均変動率は、両市とも前年の下落から上昇に転じた。

【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。需要面では、主

たる需要者層である一般所得者にとって、総額3,000万円以下の建売住宅が供給の中心であり、売れ行きは好調である。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が多かったが、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、需要が拡大している。アベノミクスによる景気回復期待等の影響も手伝って、取引件数がさらに増加しており、住宅市況は全般的に活況を呈している。このため、春日市・大野城市とも住宅地は上昇地点がさらに増加した。

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、素地取得も活発に行われていることから、地価は上昇幅がやや拡大している。

【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活発化しており、一部の地点で上昇に転じた。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、一部の地点で横ばいに転じている。

なお、春日市星見ヶ丘の「フォレストシティ」においては、大型店の出店が相次いでおり、商業集積が進んでいる。一部、分譲マンションも開発予定であり、更地も多く残っていることから、今後も大型店の新規出店が見込まれる。

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1地点、横ばいが3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、区画整然とした住宅団地や駅から比較的近い住宅地については、需要が回復しており、地価は横ばいに転じている。また、旧来からの優良住宅地である観世音寺地区は、ミニ開発による新規分譲も増加しており、堅調な需要や取引価格水準を背景に、地価は微増傾向で推移している。

【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

福岡第6分科会

幹 事 池田 雄士

福岡市南区

住宅地は全19地点中、上昇が3地点、横ばいが6地点、商業地は全6地点中、上昇が3地点となり、全用途の平均変動率は前年の下落から上昇に転じた。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

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、地価は依然として高い下落率を示している。

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2地点、横ばいが1地点となり、

【用途毎の変動率】（住宅地・商業地・全用途）

市区町名	用途	H24 調査	H25 調査
南区	住宅地	▲0.7%	▲0.2%
	商業地	▲0.8%	＋2.1%
	全用途	▲0.7%	＋0.3%
春日市	住宅地	▲0.4%	＋0.6%
	商業地	▲0.8%	▲0.3%
	全用途	▲0.4%	＋0.3%
大野城市	住宅地	▲0.4%	＋0.4%
	商業地	▲1.4%	＋0.7%
	全用途	▲0.6%	＋0.4%
太宰府市	住宅地	▲1.1%	▲0.6%
	商業地	▲3.6%	▲2.5%
	全用途	▲1.5%	▲0.9%
嘉麻市	住宅地	▲2.4%	▲1.9%
	商業地	▲4.9%	▲6.3%
	全用途	▲2.8%	▲2.5%

福岡第7分科会

幹 事 **浅川 博範**

福岡市西区

住宅地は上昇地点が増加、商業地はほぼ横ばい傾向。

【住宅地】

継続地点18地点中、上昇は9地点、横ばいは5地点、平均変動率でも上昇幅が拡大。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、福岡市内における相対的値頃感から地価は上昇傾向が続いている。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、利便性の高い姪浜駅及び橋本駅周辺や九大移転に伴う周船寺駅・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若しくは横ばいが継続しているほか、マンション素地(賃貸・分譲)需要も強い。

平均変動率も下落幅が縮小している。商業地は南区及び周辺市の郊外路線商業地の状況と同様に下落傾向が続いている。

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、下落幅は縮小傾向となっており、志免町及び須恵町の居住環境及び利便性が良好な住宅地では、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、店舗需要は引き続き弱含みであり、地価は下落傾向が続いている。

市区町名	用途	H24 調査	H25 調査
那珂川町	住宅地	▲1.1%	▲0.6%
	商業地	▲1.7%	▲0.8%
	全用途	▲1.2%	▲0.6%
宇美町	住宅地	▲2.4%	▲2.2%
	商業地	▲1.9%	▲1.1%
	全用途	▲2.4%	▲2.2%
篠栗町	住宅地	▲0.8%	▲1.3%
	商業地	▲1.9%	▲1.5%
	全用途	▲1.1%	▲1.4%
志免町	住宅地	▲1.0%	▲0.7%
	商業地	▲2.7%	▲1.4%
	全用途	▲1.3%	▲0.9%
須恵町	住宅地	▲2.7%	▲1.0%
	商業地	▲2.0%	▲1.7%
	全用途	▲2.7%	▲1.6%
桂川町	住宅地	▲1.9%	▲1.5%
	商業地	▲3.3%	▲3.4%
	全用途	▲2.3%	▲2.1%

■ 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

【商業地】

分譲、賃貸マンション素地需要が下支えしていた姪浜駅南側地域は、両需要の回復により概ね横ばい傾向であるが、北側地域はやや弱い。その他の路線商業地や近隣型商業地は、商業収益、賃料水準等やや弱含みながら、背後の住宅地等に牽引される形で横ばい傾向にある。

○ 変動要因

伊都土地区画整理事業(130ha)がH26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月のオープン後も好調、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は平成24年12月完了、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～福岡間開通、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)、二丈浜玉道路8.5キロがH25年4月1日に無料化。

福岡市城南区

住宅地、商業地ともに平均変動率でプラスに転じる。

【住宅地】

継続地点11地点中、上昇は5地点、横ばい4地点。戸建住宅需要が安定し、上昇は5地点、横ばいが4地点になった。早良区、中央区、西区に比べて上昇幅は小さいが、利便性の高い北部の戸建住宅用地需要は、早良区・中央区の需要が波及するなど堅調に推移、中部から南部地域も地域的にばらつきがあるものの、横ばい地点が多くなっており、マンション素地(分譲・賃貸)需要も強い。新規の分譲マンションは平成25年度中2件見られ、当区の新規供給は約3年ぶりとなっている。

【商業地】

福岡市城南区北部の商業地域は、住宅地域と同様に分譲マンション素地需要が回復しているため、上昇或いは横ばいに転じている。分譲・賃貸マンション用地需要が下支えする形であり、商業事業者による用地取得需要は依然として弱含みである。

○ 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～福岡間開通、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、平均変動率で下落幅は縮小。

【住宅地】

継続地点34地点中、上昇が8地点、横ばいが3地点。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いる。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、中心市街地に近い物件は好調である。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。南町・野伏間の地点では、周辺における生活利便施設の充実及び平成26年春東合川野伏間線全線開通への期待感を反映するなど、地価の値頃感を背景に上昇した。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調整区域においては、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】

継続地点11地点中、上昇が2地点、横ばいが1地点。商業需要全般が停滞傾向にあるが、全体として昨年と比べて縮小している。中心市街地11の商店街空室率調査によれば、H21の26.8%を最高に、H25.4は336戸中65戸の空室で19.3%と長期的には若干回復傾向にあるが、この1年で見れば都市プラザ建設に向けた解体工事が始まった六ツ門周辺での空室率が上昇。業種としては、旧来からのアパレル等服飾・雑貨関係は減少、飲食関係(居酒屋チェーン店等)が増加。なお、賃料は西鉄久留米駅周辺よりも花畑駅周辺が高く、坪1万円以上のものが多い。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、路線に強弱はあるものの、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、同沿線2地点が今回上昇するなど、市内では最も店舗進出意欲の強い地域である。

【工業地】

H24年9月にダイハツ九州久留米工場(田主丸町)の生産ライン増設とエンジン開発拠点のH26年3月開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。H24年11月には、久留米宮ノ陣地区の久留米ビジネスパークの立地率が100%になった。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。既存の中小工業地おける取引は、取引事情を含みながらの供給圧力が強い。

○変動要因

九州新幹線全線開通(H23年3月)及び駅ビルプレスタ久留米開業、上津バイパス整備(H24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た「総合都市プラザ」がH27年度オープンを目指して今秋にも建築着工予定。JR久留米駅西口には、久留米市が4階建214台の立体駐車場建設を発表、H26年4月利用開始予定。

糸島市その他

糸島市は住宅地、商業地ともに下落幅は縮小傾向。特に、南風台等の良好な住宅地や利便性の高い地域では上

昇に転じるなど、旧前原市内で上昇3地点、横ばい3地点となっている。商業地では、昨年並みか下落幅はやや縮小、浦志1丁目地区に亀の井ホテル(10F、255室)がH25年6月開業。旧志摩町、旧二丈町では弱含みである。

広川町は、ほぼ昨年並みの下落傾向で推移している。

福岡第8分科会

幹 事 **井上 真輔**

福岡市早良区

【住宅地】

現下の低金利、住宅融資制度の充実等に拠り、個人を中心に資金調達能力が上昇したほか、消費税増税前の駆け込み需要も散見され、エンドの住宅需要は、中古新築又は戸建マンション問わず堅調に推移している。

かかる中、地下鉄空港線から徒歩圏の早良区の住宅地は、都心部への交通アクセス等の利便性及び教育環境に恵まれていることから、従前から住宅地として高い評価を受けているエリアであり、このエリア限定といような根強い需要者層も存在する。特に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を中心に、積極的な用地取得の動きが鮮明になりつつある。もともと供給が少ないなか、特にマンション適地は希少性が高く、売手市場の様相を呈しており、地価は明確な上昇基調を辿っている。また、比較的ロットが小さな物件でも、賃貸マンションとして建物を建築したうえで販売又は転売したり、小さく区画分割して戸建住宅用地として販売したり等、デベロッパーを含む不動産業者にとっては、柔軟な土地利用或いは販売戦略が可能なエリアとなっており、個人等も含め幅広い需要者層の参加により、更に地価を押し上げる要因となっている。

一方、区中央部の戸建住宅を中心とした住宅地も、前記の要因を背景に需給動向は堅調に推移している。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、区中央部から北部にかけて、地価は緩やかな上昇基調を辿っている。一方、区南部の地下鉄七隈線から距離のある既存住宅地では、下落幅の縮小傾向は認められるものの微減傾向で推移している。

【商業地】

店舗・事務所等のテナント需要は好転してないものの、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

【用途毎の変動率概要】

市町村	用途	H25	H24
福岡市西区	住宅	0.7	0.4
	商業	▲0.2	▲1.5
福岡市城南区	住宅	0.5	▲1.1
	商業	0.3	▲2.0
久留米市	住宅	▲0.8	▲2.3
	商業	▲2.6	▲4.4
	工業	▲3.6	▲5.4
糸島市	住宅	▲1.1	▲2.2
	商業	▲3.4	▲5.4
広川町	住宅	▲2.6	▲2.8
	商業	▲5.1	▲7.9
	工業	▲2.4	▲3.0

■ 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、大木町

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、地価は調整局面で推移している。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しているが、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。

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トアの状況も予測され、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、市内全体の地価には大きな影響を与えていない。但し、同駅駐車場利用客数は微増で推移、駅周辺ではその熟成度を若干であるが高めつつあり、限られた範囲であるが、地価は下げ止まり傾向が看取されつつある。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、三池港の荷主助成制度拡大等を背景に国際コンテナ取扱量は3年連続で過去最高を更新し、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間が開通する等、インフラ整備が進展したほか、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、既存企業の合理化等も進んでいる。需要は依然としてやや弱含みであるが、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。

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。

八女市

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、そのなかでも、旧星野村、旧上陽町及び黒木町の一部は、昨年夏の豪雨により大きな被害を受け、現在においても日常生活に影響を及ぼしているなか、全面復旧には更に時間がかかることから、被災地域を中心に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

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、久留米市寄りから中心部の山ノ井地区等でのミニ開発が中心であるが、新築でも総額2千万円前後からあり、久留米市への交通アクセス及び周辺居住環境に鑑みた値頃感とも相俟って、比較的堅調な販売状況を示している。総じてみれば、かかる実需を背景に、地価は下げ止まり感が鮮明になりつつあり、一部では上昇に反転しているポイントも現れている。

商業地は、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、筑後広域公園等の整備が進展しているほか、同駅駐車場利用客数は微増で推移、駅周辺ではその熟成度を若干であるが高めつつあり、地価も微増で推移している。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。

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、地価は依然として高い下落率で推移している。旧来からの商店街は、空店舗も目立つ等、衰退傾向にあるほか、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、地価の下落傾向が続いている。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に、昨年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に変更。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定員は80人となっている。

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。本年3月に、総事業費約74億6000千万円、日本最大級のメガソーラーである「みやま合同発電所」が開設(発電出力23MW)した。

大木町

大木町の西鉄天神大牟田線の各駅周辺に住宅開発が散見されるが、その他は既存住宅と農地が広がる。ミニ開発に拠る戸建住宅地等で取引が見受けられる。総額が小さいことから一部では底堅い需要も看取されるものの、地価は下落幅の縮小傾向が認められるものの依然として下落傾向が続いている。

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

平成24年7月九州北部豪雨 災害の現状

Ukiha, Yanagawa, Miyama, Yame, Asakura

うきは市

7.14を忘れない

うきは市は復旧・復興へ向けて全力で取り組んでいます

うきは市の平成24年九州北部豪雨の被災状況は、死者1名を出すほか、住家全壊7棟、半壊・一部損壊4棟、床上浸水82棟、床下浸水370棟、道路損壊169箇所、落橋6箇所、河川損壊314箇所、農業用施設被害196箇所等と未曾有の被害が出てしまいました。市では、ライフラインを早急に復旧し、被災された市民の皆様が一刻も早く安心して暮らせるよう、国・県への要望活動、改修工事の早期実現、補助制度や税の減免等に全力で取り組んできました。



復旧状況



土砂災害発生

棚田百選つづら棚田では、大規模な土砂災害が発生しましたが、避難して命は助かりました。



住家全壊や棚田・水路が崩壊したり、流木や土砂が流入したり、暮らしと農業・景観に大きな被害が出ました



復旧状況



復旧状況



山津波の恐ろしさ
山が崩壊し、下流の民家へ多量の土砂が流入しました。

多くのボランティアの協力でよみがえりました

流木の恐怖

山の管理の大切さを痛切に感じた流木による被害拡大



ものすごい雨と洪水 大小の河川が豹変し農地を襲いました。



基幹道路が何箇所も崩壊 道路が寸断し孤立集落が発生しました。橋も詰まったり、落橋もしました。



県道が流出



県道が落橋



孤立集落へ人海戦術で物資を輸送

洪水や土砂による民家の崩壊



河川が氾濫したり、山が崩壊し、民家に大きな被害がでました。右上写真は、ボランティアによる泥出し作業の様子

復旧へ日々前進! 災害後の復興へ向けて取り組んでいます

伝統的建造物群保存地区の復興へ



復旧状況



隈上川上流の新川・田籠伝建地区にも大きな被害が出ました。伝建地区の復興を進めるため、市による民家復興計画も予定しています

棚田の里の復興へ 農業を継続するために、早急に応急復旧等に取り組んでいます



田へ流入した土砂の撤去には、多くのボランティアの皆様にご協力いただきました。米作りに欠かせない水路の復旧

フルーツの里の復興へ 土砂流入被害を受けた柿畑等の復旧を行いました



土砂が流入した柿園



復旧状況



河川・道路の改良型復旧へ 今回特に大きな被害が発生した隈上川流域の改修・道路の改修を進めています



豪雨災害後の復興課題を解決するために

市では、災害復旧と災害復興支援に向けて、復旧工事や復興支援体制がスムーズにできるよう、「災害対策推進室」を設置しました。豪雨後1年が経過し、災害後の復興課題が明らかになるにしたがい、個々の課題解決に向け、関係機関の連携を深め、取り組んでいます。

(1)災害復旧工事は、あまりにも大規模・多箇所にあぶため、工事技術者の不足等が心配されていますが、工事に遅滞が生じないよう努力しています。

(2)将来のまちづくりを考えるうえで、災害復興は大事なテーマになっています。行政と市民が協働で力を発揮できるよう対話を進めています。

(3)小規模集落のコミュニティが成り立たなくなっていくことを危惧しています。対話を深め、知恵を結集しな

がら、まちづくりの方向性を見出すことに努めています。これまでもうきは市内外の皆様に、ボランティアや義援金等物心両面にわたり大きなご支援をいただき、感謝申し上げます。皆様のご声援を支えに、これからも頑張りますので、今後ともご理解とご協力をお願い申し上げます。



柳川市

九州北部豪雨災害の記録

1.概要

平成24年7月11日から14日まで断続的に降り続いた大雨は、九州北部各地に昭和28年西日本水害以来の未曾有の被害をもたらした。

柳川市では、4日間に415ミリの降水量を記録した。特に、13日から14日にかけては雨脚が強まり、13日午前7時10分からの24時間降水量は281ミリに及んだ。それ以上に矢部川上流の八女市黒木町では、凄まじい豪雨となり、13日午前11時30分からの24時間降水量は486ミリにも達した。

14日には、未明から昼前に筑後地方に猛烈な雨が降り、矢部川水系一帯に降り注いだ豪雨は、矢部川及びその支流に流れ込み、急激に水位を上げた。

特に、矢部川上流域には記録的短時間大雨情報が発表され、八女市黒木や星野では河川が氾濫を起こし、甚大な被害が発生した。その大量の濁流がそのまま下流に流れ込み、本市では同日9時に沖端川中山の堤防が決壊(延長約150m)、そして13時20分に矢部川六合の堤防が決壊(延長約50m)した。その後も、両河川は長時間、高い水位の濁流が流れ続け、沖端川は同日22時過ぎまで、矢部川は24時頃まで警戒水位を下回らなかった。

これらの堤防決壊により、中山地区及び六合地区は大洪水となり、周辺の家屋や田畑等に大量の浸水とともに土砂が流れ込み、大きな被害の爪痕を残した。さらに、浸水が長時間続いたために、沖端川堤防からの浸水は西北方向へ拡大し、西は西鉄柳川駅周辺まで達した。また、矢部川堤防からの浸水は南西方向へ広がり、一部は国道208号を越えて中島地区を浸水した。

これにより、市域の約3分の1が冠水し、中山地区、六合地区を中心に住家の床上浸水が380戸、床下浸水953戸など大きな被害を及ぼした。また、農地・農産物の被害、漁船・漁港施設等の被害、有明海の流木・ガレキ被害、企業・商店等被害など農漁業、商工業等の産業も甚大な被害を受けた。



沖端川(写真左)の堤防決壊で浸水した中山地区。立花いこいの森公園(中央)そばの堤防が決壊



矢部川堤防が決壊した六合地区。津留橋(写真中央)そばの堤防が決壊し、浸水

2.被害の状況及び復旧

沖端川及び矢部川の2箇所の堤防決壊により、市内への浸水地域は市域の約3分の1の2,680haに広がった。特に、沖端川の堤防決壊箇所に近い三橋町中山地区や二ツ河地区、矢部川の堤防決壊箇所に近い大和町六合地区や中島地区では甚大な被害を受けた。被害は、家屋の浸水、事業所の浸水、公共施設の浸水、農地の冠水、道路・水路の冠水など広範囲に及んだ。また、矢部川では、中島漁港が大きな被害を受け、有明海には大量の流木や廃船、ガレキが漂流した。被害額は、総額で24億7,392万円にも上った。



7月14日、午前9時頃、沖端川左岸中山の堤防が越水後、決壊



7月14日、午後1時20分頃、矢部川右岸六合の堤防が決壊



復旧状況

道路の災害復旧。力を合わせて土砂・流木等を除去した



復旧後の同道路。道路走行が早期に可能になり、復旧作業が早まった



復旧状況

農業被害。濁流が流れ込み、ビニールハウスが倒壊。農産物等も被害を受けた



復旧後の農地。現在は、耕作が行われている



復旧状況

漁業被害。矢部川河口付近の中島漁港。漁港施設、漁船等が破損、流出した



復旧後の中島漁港。早期に復旧が整った



復旧状況

海岸被害。有明海には大量の流木や廃船等が漂流、漂着した



復旧後の有明海岸。国県市、漁業関係者の懸命の作業により瓦礫が除去された

災害復旧に当たっては、各地から大勢のボランティアの皆様にも駆け付けていただきました。また、多くの自治体の皆様にもご支援、ご協力をいただきました。被災した翌日から「災害ボランティアセンター」を立ち上げたところ、7月末までに延べ3,525人もの皆様に応援をいただきました。

これらのご支援が、早期の復旧と復興支援への大きな加勢となりました。



ボランティアにより被災家屋から土砂や廃棄物を搬出

3.今後の対策

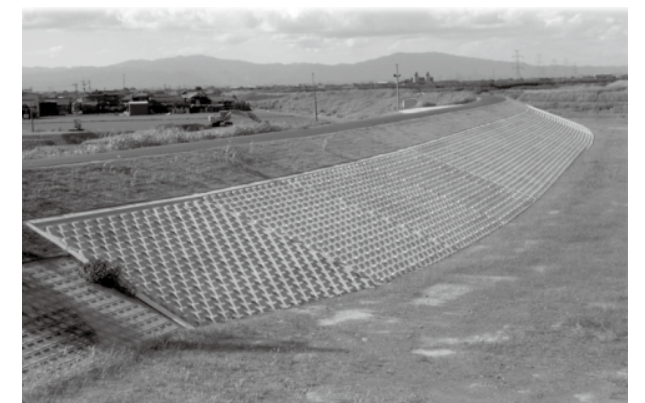
災害を教訓に、ハード面、ソフト面の防災対策の強化に取り組んでいます。今後の防災対策について、主なものを紹介します。

①河川堤防等の改修事業については、沖端川及び矢部川に対し、「激甚災害対策特別緊急事業」が指定され、今後概ね5年間で、国県の集中的な改修事業を実施。

沖端川では、堤防の築堤、越水・漏水対策、河川の浚渫、橋梁の架け替え、堰の改築等、矢部川では、堤防の嵩上げ、拡幅、補強等を実施。



沖端川堤防の決壊箇所の復旧改修



矢部川堤防の決壊箇所の復旧改修

②迅速かつ的確な情報伝達を図るため、「同報系防災行政無線」等を整備。

③上流域の河川やダム状況を知るため、監視カメラ、水位計等の設置。

④校区公民館の新設や民間ビルの避難施設指定など多くの避難所の確保。

⑤自主防災活動組織の育成のため、地域での避難訓練等の実施。

⑥災害を想定した実践的な各種の防災訓練の実施。

⑦災害時の物資調達の確保として、民間業者との応援協定の締結。

みやま市

「かつてない大雨」九州北部豪雨の みやま市被害状況



浸水被害



堤防決壊



農地被害



漂着物被害

平成24年7月、九州北部の各地で観測史上最大の降水量を記録した九州北部豪雨。みやま市においてもこの記録的な大雨は大きな爪痕を残し、道路や河川の損壊、家屋の全半壊や床上・床下浸水、農地被害などにより、市民生活や地域産業にも甚大な被害をもたらしました。この災害で、避難場所や情報伝達の問題、災害弱者への対応など様々な問題点が浮き彫りになりました。



本郷地区決壊時の様子

矢部川・沖端川における被害の状況

梅雨前線がもたらした豪雨により、矢部川水系矢部川の船小屋水位観測所(基準地点)では、観測史上最高の水位を記録しました。矢部川派川沖端川では、14日午前9時頃柳川市三橋町中山地区が、午前9時30分頃みやま市瀬高町本郷地区の堤防が決壊。さらに、矢部川では午後1時20分頃、津留橋上流右岸堤防(柳川市大和町六合地区)が決壊し、みやま市、柳川市などにおいて浸水被害が発生。矢部川沿川および沖端川沿川で1,808戸(内みやま市575戸)の家屋・事業所などが浸水しました。



避難誘導看板

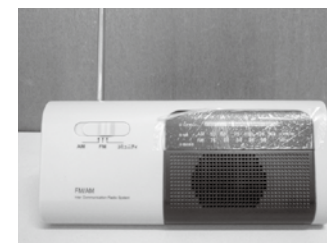
避難所についての課題

矢部川の両岸に分かれている本郷地区は、避難所に行くためには増水している川を渡らなければいけない方々もいます。しかし川は濁流となり流水が激しく橋にぶつかるその光景を目の当たりに立ちすくむ高齢者の方もありました。他の地区でも、道路が冠水し足元が見えない状況で遠くの避難所まで歩くことはできないという方々もありました。九州北部豪雨における避難状況を十分に踏まえ、避難所はもちろん、避難経路も安全であることが求められています。

「早めの避難」につながった新しいシステム

みやま市では災害時に備え、平成24年6月1日、みやまコミュニティ無線による情報伝達の運用が開始されました。また、大雨の時などはスピーカーからの放送を聞き取りにくいことが想定されるため、地域リーダーや危険箇所世帯への防災ラジオの貸与を行っています。

九州北部豪雨の際は、風向きなどの影響で聞こえにくい地域もあったため、屋外スピーカーの増設や防災ラジオの増台などを予定しています。



防災ラジオ710台



屋外スピーカー 56か所



ボランティア活動

ボランティアセンターの開設

7月16日に、社会福祉協議会が中心となり、災害ボランティアセンターを開設しました。開設期間中143件の依頼に対し、のべ1,365人のボランティアを派遣しました。



災害ボランティアセンターの現地本部

沖端川の復旧状況

平成24年度より、決壊した矢部川・沖端川では、国や県による災害復旧工事が順次実施されています。

また、災害復旧事業箇所以外についても「矢部川・沖端川河川激甚災害対策特別緊急事業」において、沖端川では築堤や河道掘削および横断工作物(堰や橋梁など)の改築が行われます。矢部川では今回の決壊要因が基礎地盤からのバイピング(地盤内にパイプ状の水の通りみちが出来ること)が主たる原因であると考えられていること、並びに昨年の被災水位を踏まえ、工事の内容としては堤防の嵩上げ、拡幅および堤防の質的強化や洪水水位を低減させる対策として法線是正(引堤)・高水敷掘削による河幅の拡大をはかります。これらの工事は概ね5年間の期間を予定しています。

災害に強いまちづくり

市では、今回の災害の教訓と課題を踏まえ、市民への情報伝達の強化や災害に関する意識啓発、自主防災組織の充実などに取り組んでいます。今後も、さらなる災害対策の強化に向けて防災計画の見直しや体制の整備を行うなど安全安心なまちづくりを進めていきます。



本郷地区決壊場所修復の様子

八女市 復興の槌音

平成24年7月14日の九州北部豪雨災害から1年。現在も、国・福岡県・八女市・市民・ボランティアなどにより災害復旧が進められています。被災地では本格的な工事が始まり、復興への槌音が力強く響いています。



本格的な土木工事が始まる

九州北部豪雨災害における八女市の被害額は、土木災害214億円(2,574か所)、農作物被害24億7千万円、農業生産施設被害7億2千万円にもなりました。八女市では、平成24年8月20日に「土木災害復旧室」を設置し、県、他市からも職員派遣の応援をいただきながら、昼夜を問わず災害復旧に取り組んでいます。

復旧工事は、福岡県と八女市の分担のもとに進めており、県道や主要河川などの基幹的な施設の復旧は福岡県が担い、おおむね工事発注が済み4割の工事が完了しています。(平成25年6月末現在)

市が担う復旧工事については、膨大な数の災害か所のため、平成25年1月末まで国の査定期間を要することになり、現在、本格的な工事が始まっています。

緊急を要する災害か所を優先し、6月末現在で3分の1の工事の発注を行っています。また、危険か所の応急工事も行っています。

小規模被災農地の復旧

市では昨年10月、被災した農家の負担軽減と早期の経営再開を支援するため、国庫補助の対象とならない農地・農業用施設の補助を市単独で実施しました。それに

より、平成24年度は786件の申請があり、受益面積で約916ヘクタールの農地等が復旧しました。平成25年度も5月15日現在で843件の申請を受け付け、そのうちの117件・約78ヘクタールの農地が復旧しています。

そのほかにも黒木町笠原地域と星野村では補助の対象とならない農地等の復旧作業が、ボランティアの皆さんにより現在も続いています。

ボランティアが大きな力に

災害復旧には、ボランティアの皆さんも大きな力となっていただきました。災害後、八女市社会福祉協議会により災害ボランティアセンターが立花町と星野村に設置されました。市内全域で357件の家屋等の後片付けに、延べ7,104人のボランティアの皆さんにご協力いただきました。

社協のボランティアセンターは平成24年9月14日に閉所しましたが、被害が特に大きかった黒木町笠原では、笠原東交流センター「えがおの森」を拠点に活動する「山村塾」が引き続きボランティアを募集。星野村でも新たに「星野村災害ボランティアセンター」が立ち上がり、ボランティア協力者の募集とボランティア派遣の希望者をつなげています。

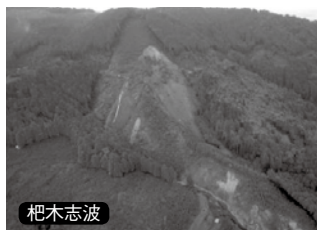
国・県・市とともに、個人の自助努力、ボランティアの力等により、八女市は着実に復興への道を歩んでいます。



- ① 長野地区
- ② 宮ヶ原橋：4連の石橋も被害を受けましたが、橋のアーチ部分は頑丈なため、びくともしませんでした
- ③ 黒木町田代：川沿いの道路がえぐられています
- ④ 黒木町笠原：黒木町で最も被害が大きかった
- ⑤ 7.15自衛隊ヘリ物資を詰め込む。道路が寸断され、孤立状態となった地域へ自衛隊のヘリで物資を運んでもらいました。ヘリの発着場所となった八女農業高校で、高校生も手伝ってくれました
- ⑥ 7.14立花町山下地区：冠水し、2階からゴムボートで救出されました(写真＝市民より提供)
- ⑦ ボランティアによる復旧作業

朝倉市

朝倉市被害状況と 復旧に向けての取り組み



朝倉市は、平成24年7月3日からの大雨、7月13日からの大雨、8月14日の大雨と三度に渡り、甚大な被害を受けました。

7月3日からの大雨では、「記録的短時間大雨情報」が発表されるほどの降雨を観測し、杷木地域を中心に土砂災害、河川や道路の崩壊、建物の損壊や床上・床下浸水等の被害が相次ぎました。杷木池田では土砂の崩落により住家1棟が全壊、死者1名を出す惨事となりました。

7月13日からは、再び記録的な大雨に見舞われました。7月3日に被災した杷木地域では、復旧を進めていた被災箇所が再び被災するだけにとどまらず、さらに被害は拡大しました。また、蜷城地区では、桂川が氾濫し、一帯が浸水被害に遭いました。

8月14日には、復旧を進めていた杷木地域の一部地域（赤谷川周辺）が再び被災しました。

被害をすべて合わせると、死者2名（市外で亡くなった1名を含む。）、重傷者1名、住家全壊5棟、半壊10棟、一部損壊5棟、床上浸水34棟、床下浸水131棟、道路被害390箇所、河川被害241箇所、橋被害2箇所、農林被害1,059箇所等と甚大な被害を受けました。

市では、被災された市民の皆様が一刻も早く安心して暮らせるよう、災害廃棄物の処理や被災家屋の消毒、各種税金等の減免や災害弔慰金・見舞金の支給、住宅支援やボランティア等、復旧に全力で取り組んできました。

現在も、杷木支所に「災害復旧班」を設置し、復旧の早期実現に向けて全力で取り組んでいるところです。

平成24年の大雨災害を受けて、市では課題を6つにまとめて、その解決に向けて取り組みを進めています。

①災害対策本部の機能強化について

災害対策マニュアルの見直しや運用の適正化、災害時の職員体制の見直しを進めています。

②地域防災力のさらなる向上について

行政と地域が一体となって災害に対応するために、地域の自主防災組織に対する機能強化のための育成・支援を行っています。

③避難所の開設・運営について

避難所の機能強化・環境改善を図っています。

④情報の収集、提供、共有について

被害情報の効率的な情報収集・共有体制をつくり、市民の皆様に対する防災情報の提供について多ルート化に努めています。

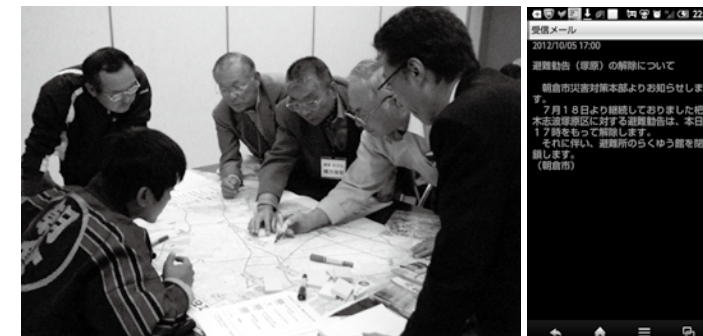
⑤災害時要援護者の支援について

要援護者を支援するための体制づくりや手法について、地域と連携しながら地域の実情にあったものを進めています。



救急キット

市では、平成24年度より要援護者を対象に、緊急時に速やかに対応できる情報を用意する「朝倉おたすけキット」の配布を進めております。要援護者本人があらかじめ緊急情報を冷蔵庫等に保管しておくことで、万が一の際に救急隊等が速やかに適切な処置をすることができます。



【左】自主防災マップ作成ワークショップ

市では、平成23年度より「自主防災マップ」づくりを進めています。自主防災マップとは、地域の役員の皆様と意見を出し合いながら一緒に作っていく防災マップです。単純に行政が示す「ハザード」だけではなく、住民目線の「避難の視点」が盛り込まれています。地域の防災力強化にもつながっています。

【右】緊急速報メール

市では、携帯電話事業者3社（NTT docomo、KDDI、softbank）の協力を得て、平成24年9月20日より緊急速報メールを導入しました。これは、緊急時に、市内に滞在する携帯電話に対して一斉に情報を提供することができるサービスで、より多くの市民の皆様が災害情報を提供できるようになりました。



災害時要援護者

避難支援事業ワークショップ

平成24年度福岡県「災害時要援護者避難支援事業」に、浸水被害を受けた蜷城地区が取り組みました。地域における要援護者の避難体制について確認しました。



⑥災害ボランティアについて

災害ボランティア活動を円滑に進めるためのしくみづくりを進めています。

災害ボランティアのようす

平成24年7月8日～9日と、7月20日～22日の計5日間にわたり、ボランティアの受入を行いました。期間中、延655人のボランティアの方に参加していただき、住家内の泥の除去等、被災者の生活再建のための支援をいただきました。



やさしさとエネルギーあふれるまち 大牟田

大牟田市は、福岡県の南部、九州の中心に位置し、東はなだらかな稜線の山々が連なり、西は、有明海に面している温暖な気候のまちです。大正6年に市制を施行し、平成29年には市制施行100周年という大きな節目も間近となってきました。

石炭産業とともに栄え発展してきた本市は、炭鉱閉山という厳しい経験を活かしながら、新たなまちづくりを進めてきました。

現在では、炭鉱閉山後の重点地域振興対策として進めてきた有明海沿岸道路、九州新幹線、三池港の三大プロジェクトの主要な整備が完成し、地域の潜在力は飛躍的に向上しています。

また、大牟田市には三池炭鉱に関連した近代化産業遺産が数多く残っており、日本の近代化や戦後復興に貢献した証として、今でもまちの中に生きています。

特に宮原坑や三池炭鉱専用鉄道敷、三池港は、「坑口」「鉄道」「港湾」といった一連の炭鉱産業景観が良好な状態で残っていることから、「明治日本の産業革命遺産 九州・山口と関連地域」の構成資産として、平成27年度にユネスコの世界遺産本登録を目指しており、本年9月に政府推薦がなされたところです。

今後、これらの充実した都市基盤を活かしながら、企業誘致や地場産業の振興を一層推進するとともに、三

池炭鉱関連施設などの近代化産業遺産や大蛇山などの地域の資源を大いに活用し、地域の振興を図ることとしています。

また、豊かな自然や歴史に育まれた地域資源を次世代に継承するとともに、それらを最大限に活かしたまちづくりに取り組みます。

イベント情報

1月 水(白)かぶり(三池上町弥勒神社)

2~3月 臥龍梅(普光寺)

3月 三池初市
春の大牟田二十日えびす(中心市街地)
うそ替えまつり(駿馬天満宮)

3~4月 桜まつり(延命公園・甘木公園)

7月 港まつり(三池港渠内東岸壁周辺)
おおむた「大蛇山」まつり(大正町通り)

9月 銭太鼓踊りと瓢箪廻し(上内岡天満宮)
うそ替えまつり(駿馬天満宮)

10月 ふる里おおむた屋(大牟田文化会館)
秋の二十日おもしろ市(中心市街地)

11月 三池港浪漫フェスタ
近代化遺産一斉公開(宮原坑等)
龍神伝説三池光竹(普光寺一帯)



水(白)かぶり



銭太鼓踊りと瓢箪廻し

福岡から世界遺産を！



三池港

明治41(1908)年に築港しました。遠浅で干満の差が著しい有明海でも一定の水位が保てるよう閘門(水門)を設け、潮の干満による船舶の通行障害を克服し、1万t級の船舶の荷役が可能となりました。今も現役で稼働する明治期の港湾施設です。



三池炭鉱専用鉄道敷

最盛期には総延長150kmにも及び、各坑口と三池港を結び石炭や資材、鉱員などの通勤者を運んだ鉄道です。国指定史跡です。

宮原坑

明治31(1898)年に開坑した明治・大正期の三池炭鉱の主力坑のひとつで、我が国で現存する最古の鋼鉄製の櫓等が残る近代化産業遺産です。現在は、第二豎坑の施設が残っています。当時、世界最大級のイギリス製のデビーポンプを備え、閉坑後も坑内の湧水を汲み上げ排水する役割を果たしました。毎週日曜日の午前10時から午後5時まで公開しています。国指定重要文化財・国指定史跡です。

おすすめスポット



臥龍梅

歴史と伝説の山、三池山中腹の古刹・普光寺にあり、樹齢450余年といわれる「臥龍梅」は、幅約24mで、まるで地を這う龍のような

樹形が特徴です。県の天然記念物に指定されており、毎年見頃の時期には、多くの観光客で賑わいます。



大牟田市動物園

大牟田市のほぼ中央に位置し、市民の憩いの場として親しまれている「延命公園」内にあります。豊かな自然林に覆われ、約4万5千㎡の

敷地に、67種295点の動物をできるだけ身近に観察できるよう、自然環境に近い状態で飼育展示をしています。

福岡県南唯一の動物園として、多くの入園者に親しまれています。世界的に希少動物であるホワイトタイガーや大きな目で愛きょうたつぷりのレッサーパンダが人気です。



おおむた「大蛇山」まつり

毎年7月下旬に行われる大牟田が一番熱くなるお祭りです。「大蛇山」とは、「水神信仰」と「祇園信仰」の2つの要素が絡み合い、出来上がったものと考えられており、江戸時代に三池地方で始まり大牟田の各所に広まったものが「祇園六山」といわれる大蛇山です。祇園六山には古いしきたりと伝統があり、それぞれの山に特色があります。長さ約10m、重さ約3トンの大蛇山の山車が火を吐きながら勇壮に練り歩く姿は圧巻です。

この祇園六山巡行に加え、さまざまな地域で作られる「大蛇山」の大集合パレード、一万人の総踊り、港まつりなどお祭り期間中約40万人の人出で賑わいます。



ひとを育て 自然と産業が共に息づくまち 田川 ～活力あるものづくり産業都市を目指して～

田川市は、福岡市から東北東約50km、北九州市から南南西約30kmの場所にあり、福岡県の北東部に位置しています。人口は約50,000人で、市域は東西に9km、南北に14km、面積54.52km²を擁し、東、西、南の三方を山々に囲まれた田川盆地のほぼ中心部にあります。

本市は、山紫水明、豊かな自然と古代から栄えた歴史と文化の薫るまちであり、古くから米どころとして知られる農村でしたが、明治期以降になると、石炭産業が隆盛を極め、日本有数の「炭都」として知られるようになりました。

昭和40年代中頃に炭坑は閉山しましたが、本市が発祥の地とされる炭坑節をはじめ、その炭坑節にも唄われている旧三井田川鉱業所第一・第二煙突(二本煙突)や同伊田堅坑槽などのさまざまな無形、有形の炭坑遺産が現存しています。中でも平成23年5月には、本市ゆかりの炭坑絵師である山本作兵衛氏が残した炭坑記録画や記録文書などが、日本で初めて国際連合教育科学文化機関(ユネスコ)の世界記憶遺産に登録されるという快挙が成し遂げられました。

また、福岡県の五大祭りのひとつである「風治八幡宮川渡り神幸祭」や福岡県指定無形民俗文化財である



■山本作兵衛氏の炭坑記録画 ©Yamamoto Family

「春日神社岩戸神楽」、「伊加利人形芝居」など、古くから受け継がれてきた伝統行事があります。さらに、平成18年度からは炭坑のまちとして栄えた本市の文化と歴史を全国に発信し、ふるさとの誇りを後世に継承しようと「TAGAWAコールマイン・フェスティバル～炭坑節まつり～」が開催されています。

このような中、田川市は今年11月に市制70周年の節目の年を迎えます。総合計画に掲げる「ひとを育て 自然と産業が共に息づくまち 田川～活力あるものづくり産業都市を目指して～」という将来像の実現に向け、市民のみなさんと共にまちづくりを推進しています。



風治八幡宮川渡り神幸祭

永禄年間(1558年～1569年)、風治八幡宮に疫病の終息を祈願したところ、これが叶えられたことからそのお礼として奉納されたのが祭りの始まりで、毎年5月の第3土曜日とその翌日の日曜日に開催されています。彦山川の中で、2基の神輿と色とりどりのバレンや幟で飾り立てた11台の山笠が担ぎ揺られる様は、勇壮で豪華を極めます。また、神輿出発の際に奉納される上伊田西地区の獅子楽も祭りには欠かせません。



田川ホルモン鍋

安い、おいしい、栄養満点、そのうえ疲労回復に効果があることから、炭坑全盛期、過酷な労働に従事していた炭坑労働者たちにこよなく愛されていたホルモン鍋。コラーゲンたっぷりのぶるぶるホルモンとたくさんの野菜が味わえるヘルシー&スタミナ料理は大人気。半世紀を超える歴史を誇る、炭都田川のソウルフードです。



TAGAWA コールマイン・フェスティバル ～炭坑節まつり～

炭坑の歴史と文化に彩られたふるさと田川の魅力を全国に発信し、後世に継承しようと平成18年に始まった祭りです。毎年11月の第1日曜日とその前日に開催され、伝統芸能の披露や音楽ライブ、炭坑節を新しい振り付けで踊る創作炭坑節などさまざまなイベントが実施されていま

す。クライマックスには、参加者がいっせいに正調炭坑節にあわせて踊る総踊りが行われ、さまざまな衣装を着た人たちが大きな円を描きながら心をひとつにして踊る様は圧巻です。



田川らしさを生かした農業

英彦山、福智連山、香春岳と三方を山で囲まれた本市は夏季と冬季の寒暖の差が大きくおいしいお米の産地としての条件がそろっています。米のほかにも野菜や果樹、花類などの園芸作物、牛・豚の畜産業も盛んです。中でも金川地区でエサにこだわり飼育されているブランド牛「金川牛」は肉本来のうまみとやわらかい肉質が特徴です。



田川市石炭・歴史博物館

世界記憶遺産に登録された山本作兵衛氏の炭坑記録画や記録文書などが所蔵されており、そのレプリカなどを常設展示しています。(原画展は年2回)そのほか、さまざまな炭坑関連資料や日本最古級の馬形埴輪、甲冑形埴輪などの全国的に著名な考古・歴史資料も収蔵・展示しています。

福岡専門職団体連絡協議会 不動産研究会より

Jリートと不動産市場

株式会社 谷澤総合鑑定所 九州支社
不動産鑑定士 佐々木 哲



福岡県では、不動産鑑定士協会をはじめ、土地家屋調査士会、行政書士会、社会保険労務士会、弁護士会、公認会計士協会、税理士会、司法書士会が協力して、「福岡専門職団体連絡協議会（通称専団連）」を結成し、「くらし・事業なんでも相談会」を開催するなどの活動を行なっています。

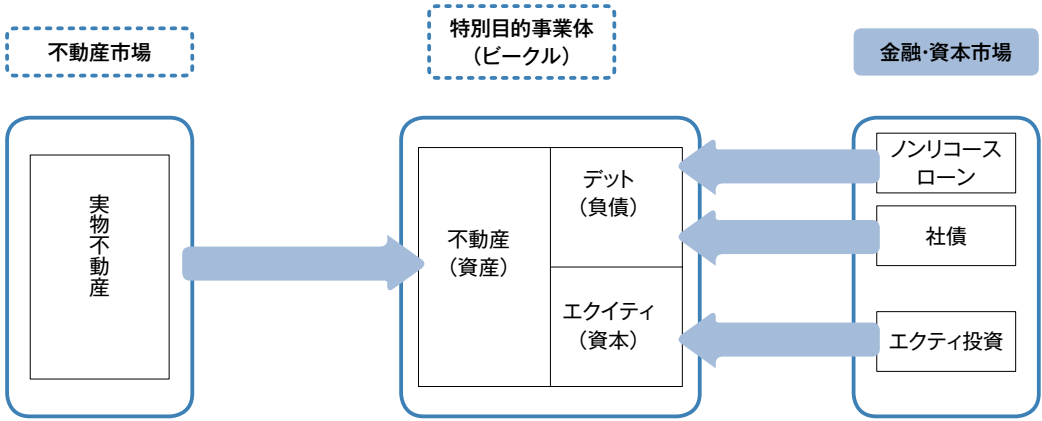
この専団連の中に、不動産研究会があり、毎月不動産に関するテーマで勉強会を行なっています。そこで行なわれたものを一つ取り上げて紹介いたします。

I. Jリートとは

1. 不動産の証券化について

▶不動産の証券化とは、不動産を保有する者が不動産保有を目的とする器としてSPV(特定目的事業体：Special Purpose Vehicle)を設立して、当SPVに不動産を譲渡し、その不動産が生み出すキャッシュフローを原資に資金調達を行う手法である。

【証券化の基本構造】



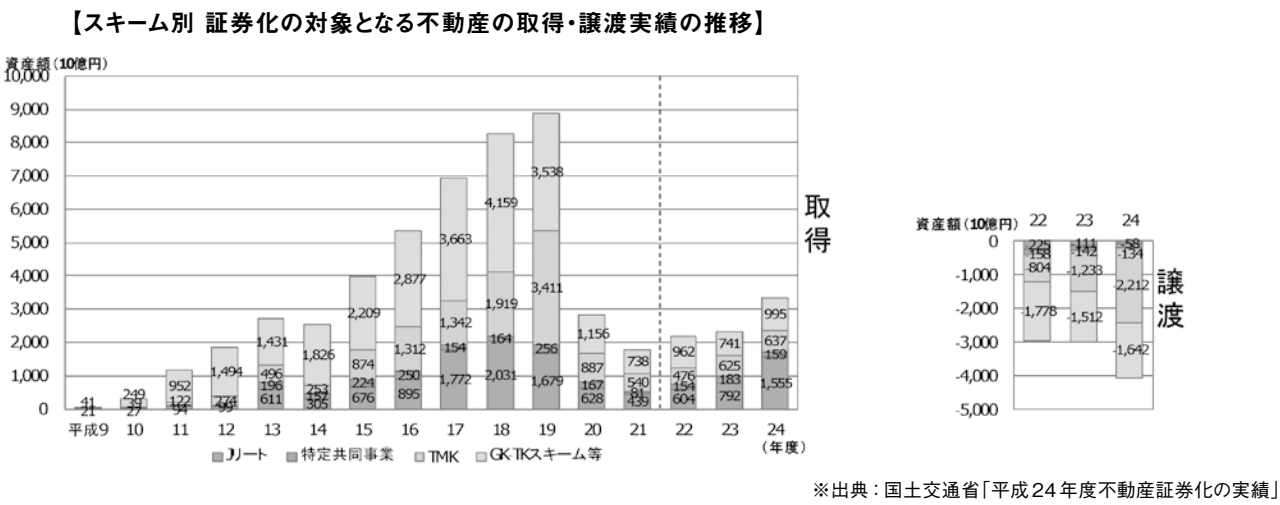
▶不動産の所有権を原所有者からSPVに移す目的は、①倒産隔離、②二重課税の回避である。前者は、証券化対象不動産から原所有者の倒産等の影響を受けないようにすること、後者は、SPVが課税主体とならないような仕組みを作ることで証券化不動産からの収益を直接的に投資家に分配することである。

2. Jリートとは？

▶「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく「日本版不動産投資信託」と位置づけられ、投資家から集めた資金で不動産を保有し、運営の成果を投資家に配分する仕組みである。2001年9月に日本ビルファンド投資法人及びジャパンリアルエステイト投資法人が東京証券取引所に上場して以来、上場銘柄は平成25年8月時点において41法人となっている。

- ▶Jリートは、東証に上場しているため、東証の規則に則った開示義務を負う。
 - ・運用資産等の情報(一定資産の取得や譲渡等)
 - ・決算の情報(運用資産の価格等の情報)
 - ・運用体制等に関する報告書

▶平成24年度中に証券化された不動産のうち、Jリートが1兆5,500億円で全体の47%を占めており、不動産投資市場に安定的な資金を供給する役割を担っている。



II. Jリートの運用物件

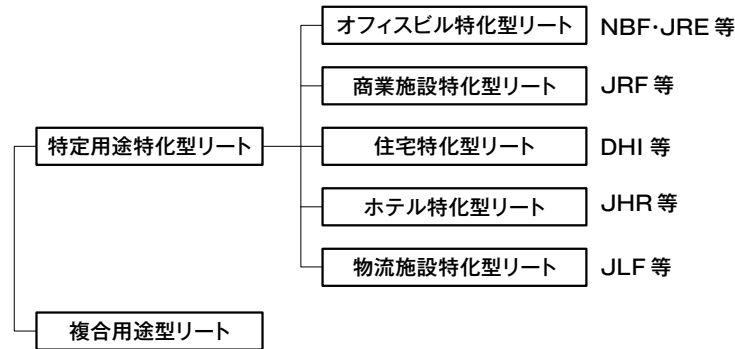
1. 運用物件の特徴

用 途	特 徴
オフィスビル	・ Jリートの中心的な投資対象 ・ 全体の市場規模が大きく流動性が高い ・ 空室率、賃料等のデータが整備されている ・ オフィスビルの供給動向、企業収益の動向等に影響を受けやすい
住 居	・ 賃料の原資は、原則として居住者の所得であるため、収益は安定的な場合が多い ・ 経年により競争力が減退する ・ 総額が小さい物件が多い
商 業	・ 景気動向への感応度が高い ・ 賃料原資が店舗売上に依存する ・ 長期安定的な賃貸借契約であるかが重要 ・ オペレーションの関与度が高い ・ テナント数の差異(一棟貸し等)
ホ テ ル	・ ホテル運営会社のオペレーション能力に左右される ・ シティホテル、ビジネスホテルの区別 ・ 景気動向の感応度が高い ・ 長期安定的な賃貸借契約であるかが重要
物 流 施 設	・ オーダーメイドによる建築により、長期安定的な賃貸借契約を締結しているケースが多い ・ シングルテナントへの一棟貸しが多く、退去時のインパクトが大きい
底 地	・ 借地契約に基づく安定的な地代収入を見込める ・ 減価償却費が発生しないため、配当金に回せる割合が高い

2. Jリートの分類

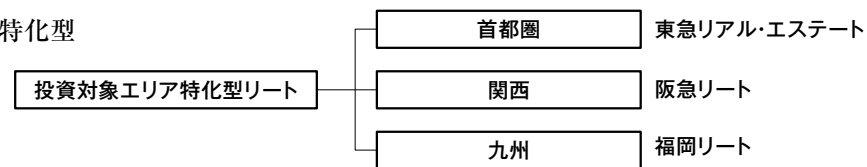
(1) 用途別分類

2001年にオフィス特化型リートとして日本ビルファンド投資法人及びジャパンリアルエステイト投資法人が上場して以降、商業施設、住宅、ホテル、物流施設等の多様な用途に投資対象を拡大している。新聞報道等によると、今後は、ヘルスケア専門リートの上場が予想される。



(2) 投資対象エリアによる分類

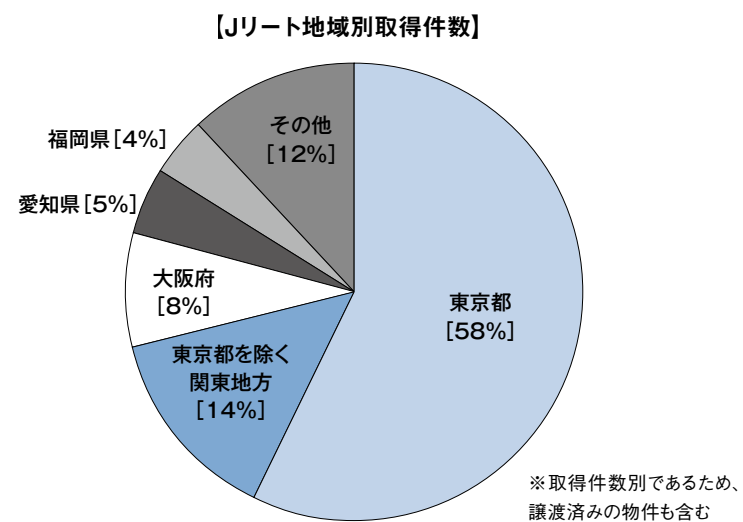
① 投資対象エリア特化型



② 地域別取得件数

Jリートの地域別取得件数は、東京の件数が突出している状況にあるが、東京を除く地方都市間での比較においては、福岡県(特に福岡市)はJリートの投資が相対的に活発であると言える。

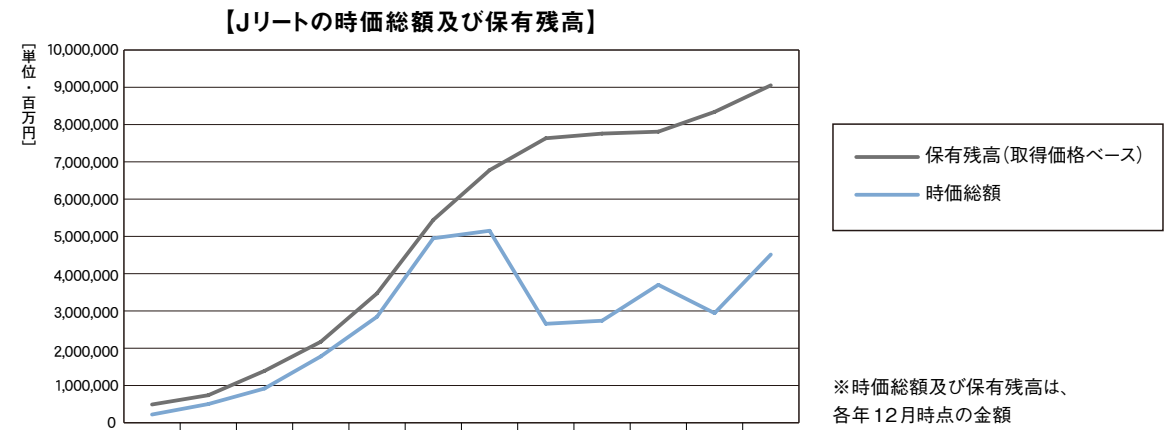
Jリートが福岡市を投資対象地域として注目する要因としては、①オフィスビル床面積のストックが三大都市圏に次ぐ規模であること、②空港、新幹線、高速道路等の交通インフラが整備され拠点性が高いこと、③政令指定都市の中で人口の伸び率が高く、また人口の年齢構成が低いこと、④成長が著しい東アジアとの接近性において優位にあること、⑤投資対象エリア特化型リートである福岡リート投資法人が物件取得を行っていること等が挙げられる。



Ⅲ. Jリートと不動産市場

1. Jリートの時価総額と保有不動産残高

時価総額2,000億円程度でスタートしたJリートは、サブプライム問題に端を発した世界的な金融危機の影響を受け低迷した時期があったものの、平成25年6月時点では約6兆5,000億円の水準まで上昇している。また、Jリートによる不動産の保有残高(取得価格ベース)については、一貫して増加基調であり、平成25年6月時点では約9兆円を超える水準となっている。



2. Jリートが不動産市場に与えた影響

(1) 不動産に係るリスクの移転

不動産は、株式等の他の財と比較して、①収益変動リスク(賃料・稼働率の低下、空室期間の長期化)、②流動性リスク(換金したいときに換金できない)、③管理運営リスク(事業用不動産のオペレーターの能力)、④建物修繕リスク(不意の修繕費の支出)等のリスクが認められるが、不動産の証券化により、各リスクの分散、責任の明確化を図ることができる。

例えば、ノンリコースローンは、担保不動産のみについて求償可能であるため、ローンの借入人の弁済リスクを限定する効果を有している。

(2) 不動産データの公開

東証に上場するJリートは高いレベルの情報開示が要求されており、物件の取得価格、キャップレート、収支内容、稼働率、鑑定評価額、賃貸契約の内容等を公表している。

Jリートが登場するまでは運営内容を知ることが困難であったシティホテルの収支状況(客室稼働率、GOP)が公表される等、不動産投資情報の整備に大きく貢献している。

(3) 鑑定評価への影響

証券化対象不動産の想定される需要者(取得者)は、

投資採算性に基づく判断を行っていることから、鑑定評価においても収益還元法を重視した評価を行うこととなる。鑑定評価基準の「各論第3章」の新設に加えて、Jリートによる不動産情報(取引利回り、賃料、費用等)が蓄積されたため、精度の高い収益還元法の適用が可能となっている。

(4) 不動産ビジネスの専門化

Jリートの所有者は、主として投資家であるため、従来不動産会社が行っていた不動産業務は、フィービジネスとして各専門家に委託されている。

例えば、不動産の管理についてはプロパティマネージャーが担い、デューデリジェンスについては弁護士・公認会計士・不動産鑑定士等の専門家が行うようになるなど、機能・業務の専門化が進んでいる。

(5) 都市形成への寄与

Jリートの登場により、不動産デベロッパーは、不動産開発に要した資金の回収戦略を組みたてることが可能になったため、Jリートは、都市機能の更新に寄与する重要なプレイヤーとなっている。

Jリートは、いまや国内最大の不動産の買い手であり、その成長が、都市の成長、引いては日本経済の成長に繋がると言える。

平成の地価調査



糸島市

糸島市は福岡県西部の糸島半島に位置し、平成22年1月に前原市、二丈町、志摩町が合併し新市として誕生しました。福岡市中心部との交通環境の改善により、現在は自然環境豊かな福岡市隣接のベッドタウンとして発展しつつあります。

住宅地の価格は長らく下落基調が続いてきましたが一部に下げ止まり傾向も見られ、反転上昇地点も見受けられるようになりました。地価調査において、糸島(県)ー2を中心にみると、平成11年以降

平成23年までは一貫して下落しましたが、本年は+2.6%の上昇に転じています。

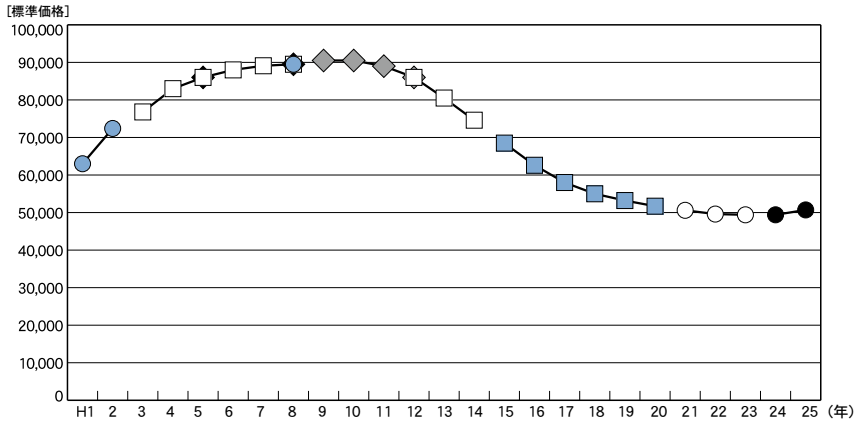
一方、商業地については、中心商業地の空洞化、国道202号ロードサイド等への分散化が顕著となっています。同調査において中心商業地に所在する糸島(県)5ー1について見ると、ピークにあった平成6年に比べて現在は約74%下落しており、衰退傾向に歯止めがかからない状態となっています。

不動産鑑定士 金山 哲也

住宅地

	最高価格地	所 在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	前原(県)ー5	糸島郡前原町大字前原1386番15	63,000	5.0%
平成25年	糸島(県)ー2	糸島市南風台3丁目35番	50,700	2.6%

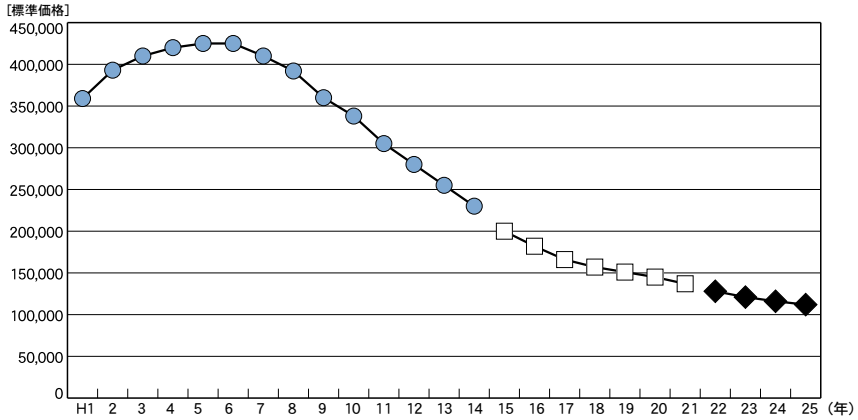
- [前原(県)ー5]糸島郡前原町大字前原1386番15
- [前原(県)ー2]糸島郡前原町大字前原415番4
- ◆ [前原(県)ー7]糸島郡前原町大字浦志字沓形286番1
- ◇ [前原(県)ー4]前原市大字池田字朝合627番11
- [前原(県)ー2]前原市前原駅南2丁目415番4
- [前原(県)ー2]前原市南風台3丁目35番
- [糸島(県)ー2]糸島市南風台3丁目35番



商業地

	最高価格地	所 在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	前原(県)5ー1	糸島郡前原町大字前原373番4	359,000	4.1%
平成25年	糸島(県)5ー1	糸島市前原中央2丁目373番4	112,000	▲3.4%

- [前原(県)5ー1]糸島郡前原町大字前原373番4
- [前原(県)5ー1]前原市前原中央2丁目373番4
- ◆ [糸島(県)5ー1]糸島市前原中央2丁目373番4



アンケート

質 問	回 答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	ホテルAZ (H25.6)
新しく作られた公共施設とその時期	いとしま応援プラザ (H23.10.1)
昭和の最も有名な場所	芥屋大門
平成の最も有名な場所	桜井二見ヶ浦
25年間で最も変わった場所など	南風台・美咲が丘
昭和の町の中心	前原駅周辺
平成の町の中心	前原駅周辺
平成元年の人口	77,696人 (H1.3.31現在)
平成25年(最新)の人口	100,379人 (H25.7.31現在)
平成元年の世帯数	21,021世帯 (H1.3.31現在)
平成25年(最新)の世帯数	38,462世帯 (H25.7.31現在)
平成になって進出した企業とその時期	五洋食品(株) (H22.4)
現在計画されている町の事業	前原東土地区画整理事業(進行中)
進出予定の企業	(有)ー蘭
その他	・住民基本台帳ベースによる毎年3月末の人口推移を見ると、昭和48年以来初めて平成23年に減少に転じた。 ・九州大学の移転により、行政と大学が連携し、地域課題の解決等とおし魅力あるまちづくりを展開中。

平成の地価調査



芦屋町

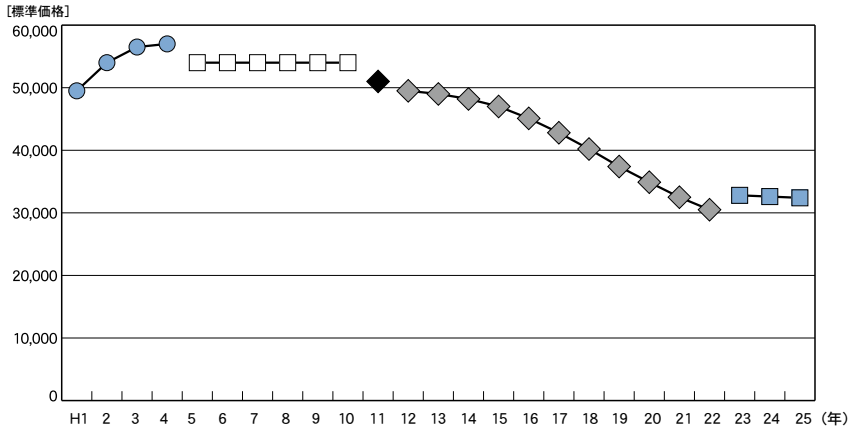
芦屋町は福岡県北九州市の郊外に位置し、東に北九州市若松区、西に岡垣町、南に遠賀町・水巻町と1市3町に隣接しています。明治38年に山鹿村と合併し、現在の芦屋町となりました。総面積は約11,42km²(実質行政面積7.37km²)であり、気温は比較的温暖で、年間降雨量は少なめである。町の中央部を流れる遠賀川を挟み、両極端な海岸線は、東側は、奇岩景勝の磯を形成し、西側は白砂青松のなだらかな海岸となっています。明治時代には遠賀郡役所等の官公庁がおかれ、地域の政治の中心地であったが、後に鉄道が町域を外れて整備され、昭和年間に至るまで半農半漁の町となりました。戦後は米軍基地の町となったが米軍撤退後、町が衰退したため、航空自衛隊の移駐を受け入れました。2002年に過疎地域に指定されたが、近年北九州市のベッドタウン化も進んでおり、経済的にも北九州都市圏に属しています。

住宅地の新規供給を見ると、北九州市八幡西区と一体となり、

住宅地

	最高価格地	所 在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	芦屋(県)ー2	遠賀郡芦屋町白浜町2707番1	49,500	0.0%
平成25年	芦屋(県)ー2	遠賀郡芦屋町花美坂32番15	32,400	▲0.6%

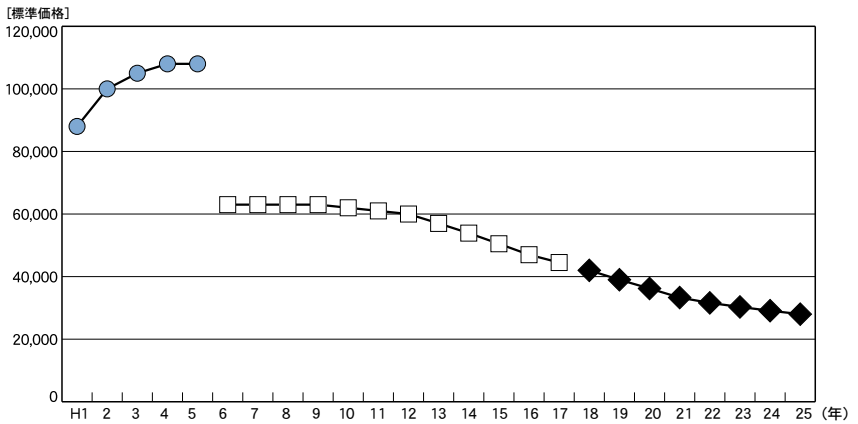
- [芦屋(県)ー2]遠賀郡芦屋町白浜町2707番1
- [芦屋(県)ー5]遠賀郡芦屋町正門町2865番5
- ◆ [芦屋(県)ー1]遠賀郡芦屋町船頭町1680番
- ◇ [芦屋(県)ー1]遠賀郡芦屋町高浜町3087番78
- [芦屋(県)ー2]遠賀郡芦屋町花美坂32番15



商業地

	最高価格地	所 在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	芦屋(県)5ー1	遠賀郡芦屋町船頭町3316番	88,000	0.0%
平成25年	芦屋(県)5ー1	遠賀郡芦屋町中ノ浜1924番	28,000	▲3.8%

- [芦屋(県)5ー1]遠賀郡芦屋町船頭町3316番
- [芦屋(県)5ー1]遠賀郡芦屋町中ノ浜1920番
- ◆ [芦屋(県)5ー1]遠賀郡芦屋町中ノ浜1924番



アンケート

質 問	回 答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	筑前芦屋朴鶏の郷(ぼっけのさと) (H17.5)
新しく作られた公共施設とその時期	芦屋競艇場 (H13.7)、展望タワー、多目的ホール「夢リア」
昭和の最も有名な場所	魚見公園一帯
平成の最も有名な場所	夏井ヶ浜一帯
25年間で最も変わった場所など	花美坂区
昭和の町の中心	正門通り商店街
平成の町の中心	正門通り商店街
平成元年の人口	17,954人 (H1.7.31現在)
平成25年(最新)の人口	15,284人 (H25.7.31現在)
平成元年の世帯数	6,491世帯 (H1.7.31現在)
平成25年(最新)の世帯数	6,845世帯 (H25.7.31現在)
平成になって進出した企業とその時期	最上グループ(筑前芦屋朴鶏の郷)
現在計画されている町の事業	給食センター建て替え
進出予定の企業	なし

土地区画整理事業により「花美坂」が開発されました。また、高浜町・浜口町においての分譲も、既存の住宅地に比べ割安感があり好調です。住宅地は、新規分譲地への需要が強く、既存住宅地の地価の下落が大きくなっています。

町内には大型商業施設はなく、「正門通り」に飲食店や日用品店舗が集積しているアーケード商店街があるが、空き店舗が多く、新規出店の事業者は見られませんが。平成19年に商店街の核となっていたスーパーマーケット「ハローディ」が撤退し、客離れが深刻化していたが、新規スーパーマーケット「はまゆう」が船頭町に出店し、顧客流出の歯止めが期待されます。

商業地の需要は弱く、地価は下落傾向にあります。

芦屋町は、大きな変化は見られず今後も北九州市のベッドタウンとして発展していくことが予測されます。

不動産鑑定士 藤村 吉次

平成の地価調査

大刀洗町

大刀洗町は筑後平野の北部に位置し、昭和30年に大堰村、本郷村、大刀洗村が合併して誕生し、現在に至っています。旧来より町内の主たる産業は農業です。昭和40年代から工場誘致を図り、地域経済に活気をもたらしました。その後、大分自動車道の筑後小郡ICの設置等に伴い、土地利用が多様化してきました。その結果、昭和45年以降は人口・世帯数は増加傾向を続けてきました。しかし、平成19年のパナホームの工場の閉鎖等もあり、平成21年以降は再び人口減少傾向が続いています。

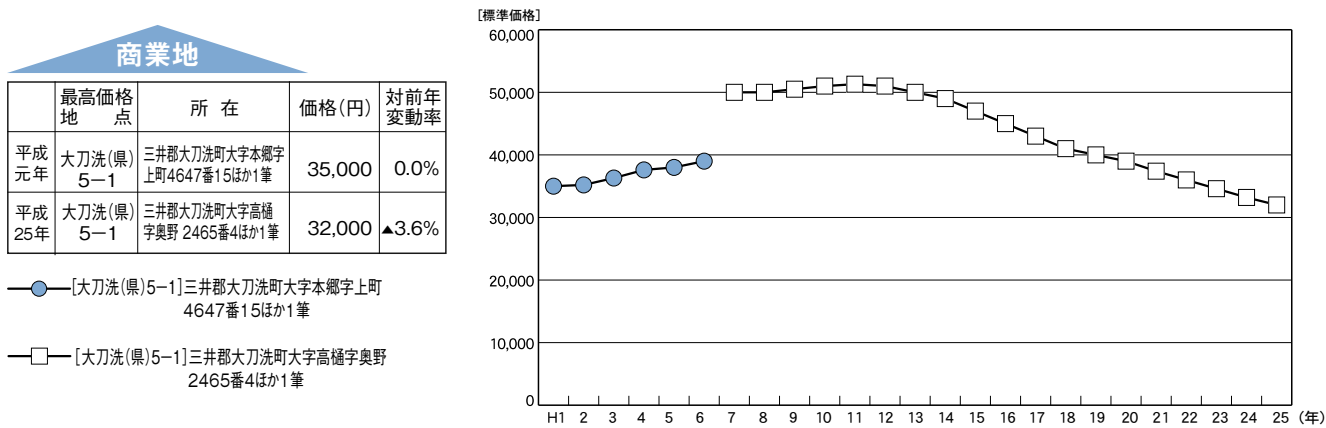
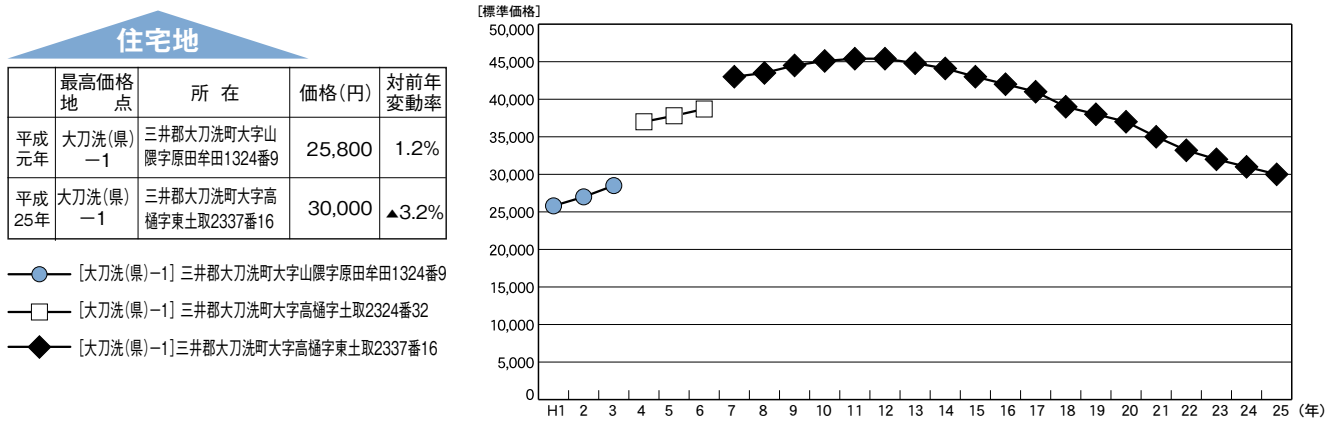
福岡市への交通アクセスから、ベッドタウンとしての魅力に乏しく、住宅地に対する需要は低調です。したがって、西鉄甘木線及び甘

木鉄道線沿いで、小規模な宅地開発は見られるものの、大規模な住宅団地の開発事業は見られない状況にあります。

本郷地区を中心として旧来からの小規模店舗を中心とした商業地と、幹線道路沿いの郊外型店舗を中心とした商業地がありますが、町内では日用品に止まり、耐久消費財、高級品等については福岡市や隣接する久留米市に顧客は流出する傾向にあり、町内の商業環境は停滞しています。

住宅地・商業地の地価水準は下記グラフが示すように平成12年～平成13年頃から下落が続いています。

不動産鑑定士 松崎 能久



	質 問	回 答
アンケート	新しく開業した商業施設（店舗等）とその時期	特になし
	新しく作られた公共施設とその時期	大刀洗斎場ふるさと
	昭和の最も有名な場所	陸軍大刀洗飛行場（～S20）
	平成の最も有名な場所	下高橋官衛遺跡
	25年間で最も変わった場所など	国道500号沿線
	昭和の町の中心	――
	平成の町の中心	――
	平成元年の人口	14,119人（H1.3.31現在）
	平成25年（最新）の人口	15,508人（H25.7.31現在）
	平成元年の世帯数	3,251世帯（H1.3.31現在）
	平成25年（最新）の世帯数	4,921世帯（H25.7.31現在）
	平成になって進出した企業とその時期	ファブリック大西（H1.3）等
	現在計画されている町の事業	社会資本整備総合交付金事業等
	進出予定の企業	――

平成の地価調査

広川町

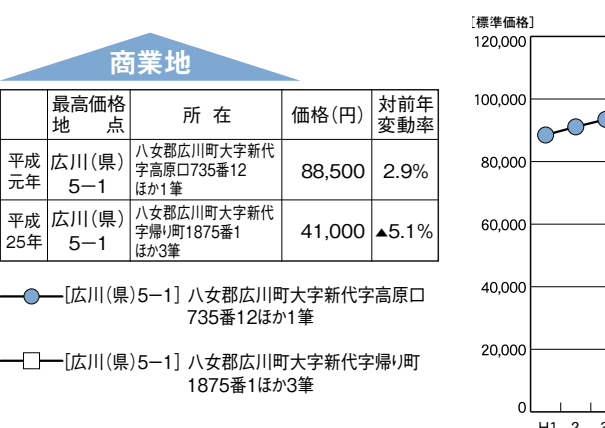
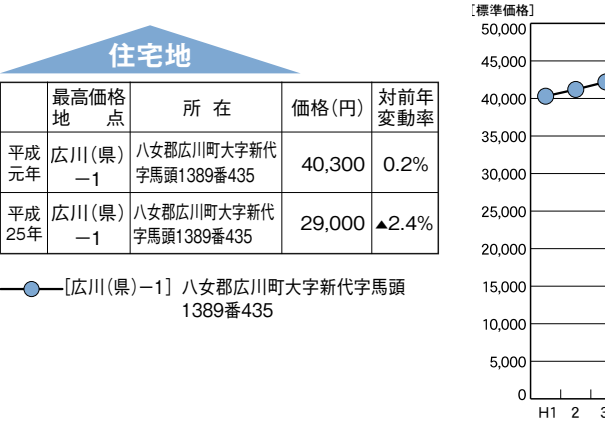
広川町は福岡県の中南部に位置し、北は久留米市、西は筑後市、南から東側は八女市に接する、東西に長い町域を形成しています。当町はフルーツと工芸の里として知られ、果樹を中心とする農業のほか、久留米絨、竹細工、川瀬焼等の伝統工芸の町でもあります。また、ICや機械、食品等の製造業を中心とした「広川中核工業団地」は当町の経済発展と都市化の要となっています。

住宅地の地価について見ると、当町には鉄道駅がないなど、都心部へのアクセスにやや難があること等から住宅需要は弱含みであ

り、宅地の新規供給も大字広川地区、水原地区、日吉地区等でミニ開発が散発的に見られる程度です。地価水準も平成13年頃から下落傾向を示しており、ここ数年は周辺市と同様に2%～3%台の下落が続いています。商業地についても、周辺における郊外型大型店舗の進出等により、町内既存店舗の衰退が進行しており、地価は依然として下落傾向で推移しています。

なお、前回及び今回の地価調査結果を見ると、地価の下落率は住宅地・商業地ともに縮小しており、今後の動向が期待されます。

不動産鑑定士 山下 洋生



	質 問	回 答
アンケート	新しく開業した商業施設（店舗等）とその時期	アスタロピスタ広川店（H22）
	新しく作られた公共施設とその時期	広川中学校体育館（H22）
	昭和の最も有名な場所	――
	平成の最も有名な場所	石人山・弘化谷古墳
	25年間で最も変わった場所など	広川インターチェンジ周辺
	昭和の町の中心	新代地区
	平成の町の中心	新代地区
	平成元年の人口	17,932人（H1.4.1現在）
	平成25年（最新）の人口	19,854人（H25.8.1現在）
	平成元年の世帯数	4,461世帯（H1.4.1現在）
	平成25年（最新）の世帯数	7,060世帯（H25.8.1現在）
	平成になって進出した企業とその時期	（株）翔葉
	現在計画されている町の事業	町民交流センター建設
	進出予定の企業	――

青年鑑定会議について

新日本総合鑑定(株)
不動産鑑定士 **早坂 剛雄**



今年度の議長を務めさせて頂くこととなりました新日本総合鑑定(株)の早坂剛雄と申します。私が青年鑑定会議に入会したのは平成22年3月頃だったと思います。ですの、実はまだ入会して3年半程度しか経っていませんが、今年度の議長を仰せつかりましたので、本稿を借りて青年鑑定会議の実情と、今後の予定や抱負などを述べさせて頂きたいと思います。

既に多くの方はご存じかもしれませんが、今現在の青年鑑定会議の活動は、年2回程度の懇親会のみとなっています。この状態は、私が初参加した平成22年時点から変わっておらず、会員数も概ね10人程度(名簿上の会員数は15～20人くらい在籍していたと思いますが)で変化はありません。10年前には約40名の会員により、月1回の勉強会を行っていた(と聞いています)青年鑑定会議がこんなにも寂しい状態になってしまったのは、様々な要因があるとは思いますが、第一に考えられるのは、対象となる不動産鑑定士の絶対数が減少していることに他ならないと思います。

現在、福岡県内では約190名弱の不動産鑑定士が協会に登録しています。一方で、青年鑑定会議の会員対象となる40歳未満の不動産鑑定士は十数名であり、全体の1割以下となっています。このような状況もあって、青年鑑定会議においては非常に寂しい状態がここ数年続いています。

しかし、会員数が少ないとはいえ、だからこそ若手の不動産鑑定士にとっては貴重な交流の場であると言えるのではないかと私は考えています。そして、諸先輩方が築いてきた青年鑑定会議を活気あるものにするためにどう

すれば良いのか、今一度考える良い機会になるとも思います。

今年度、私が議長の間青年鑑定会議で実施して行こうとしていることは主に、①年間に最低でも3～4回程度は勉強会を行う。②ここ数年の間、廃止されていた会費を徴収する。③福岡の不動産鑑定士に拘らず、参加者の増員を図る等です。

今こうして課題を挙げてみても、諸先輩方からみれば「当たり前」のことであるかもしれませんが、現状の青年鑑定会議を見る限りでは、簡単な課題ではないことも事実です。

しかし、青年鑑定会議の今後のためにも、今の段階で各会員の士気を高め適切な運営に向けて動いていかない限り、青年鑑定会議は有名無実化していくことが目に見えています。

不動産鑑定業界については、様々なところで先行きを不安視する声を聞きますが、少なくとも若手である青年鑑定会議の会員の中では、「不動産鑑定業界を盛り上げるために何をすべきか」について、真剣に議論する場所として、まずは青年鑑定会議を活気あるものにしていければと考えています。

最後になりますが、諸先輩方からみて「もっとこうすべきだ！」等のご意見など御座いましたら、厳しい叱責も合わせて宜しくお願い致します。また、新規会員の増員に力を入れて参りますので、諸先輩方の周りで青年鑑定会議に未加入の若手不動産鑑定士の方がいらっしゃいましたら、ぜひお声かけして頂ければ幸いです。

県内市町村向け 固定資産税評価(土地)研修会報告

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
公的土地評価委員会担当理事 **山崎 健二**

当協会では、「公的土地評価相互の均衡と適正化を図る」ため、また、公益法人としての社会的公共的な役割を果たすため、不動産の価格に関する専門家として、“平成27基準年度固定資産税評価替えに係る標準宅地の鑑定評価業務”を目前にひかえ、市町村固定資産税担当者の方々を対象にした固定資産税評価(土地)に係る研修会を、福岡県の後援をいただき、右記のとおり開催しました。

今回は事前に市町村税務担当者の方から、固定資産評価上の様々な問題点、納税者からの多様な質問について、こういう場合はどうなるの?と疑問に思われることを提示いただき、研修会当日、第二部の中で可能な限り情報提供をさせていただきました。もともと質問の多かった“メガソーラー用地の評価”については、設置状況ケースごとに評価方法・近傍地評価の着眼点等の説明を行ないました。さらには、高松高等裁判所“固定資産評価額審査決定取消請求控訴事件”(平成22年(行コ)第32号)の裁判例をもとに、所有者が異なる土地を一体利用している場合の評価について説明をさせていただきました。ご出席いただいた税務担当者の方からは、研修会当日も活発な質問をいただき、今後の業務を円滑に進めるための充実した研修会であったのではないかと考えています。

最後になりましたが、今回も後援ご協力いただきました福岡県市町村支援課ご担当者様、公務お忙しい中ご出席いただきました市町村税務担当者の方々にお礼を申し上げます。ありがとうございました。

名 称	「固定資産税評価(土地)研修会」
日 時	平成25年8月27日(火)
参加者数	県内39市町村 固定資産税担当者57名 (参加申込者数66名)
内 容 (開催状況等)	○第一部 テーマ：地価の動向と今後の見通し 「アベノミクスで福岡の土地価格はあがったか?」 【講師】山崎 健二 公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会 公的土地評価委員会 ○第二部 テーマ：近年の固定資産評価及び課税上の諸問題について 「A評価上の諸問題 B鑑定評価書の見方・考え方」 【講師】鈴木 康隆 氏 一般財団法人 日本不動産研究所システム 評価部固定資産評価支援業務担当





みらい不動産サービス

不動産鑑定士
岩崎 圭亮

はじめまして。この度、福岡県不動産鑑定士協会に入会させて頂くことになりました。「みらい不動産サービス」の岩崎圭亮と申します。まずは簡単に自己紹介をさせていただきます。

出身は熊本市です。高校まで熊本で過ごし、福岡の大学を卒業後、金融機関、建設業に従事し、平成17年に二次試験に合格してから不動産鑑定事務所、不動産業等に従事しておりました。大学からは福岡を中心に、大阪にも数年

住んでいましたが、今年の3月に福岡にて不動産鑑定事務所を開業させていただく運びとなりました。

趣味は、国内外旅行、キャンプや映画鑑賞です。洋画や地理が好きだったこともあり、学生時代はバックバックを背に数十カ国回りました。ここ数年は旅行に行っていませんが、キャンプは年2～3回行っています。そのほか運動不足もあり、数年前からソフトボールチームに入り、週末は怪我しない程度にソフトボールで汗をかいています。

最後になりましたが、まだまだ知識・経験不足でご迷惑をおかけすることもあるかと思いますが、専門職業家として日々研鑽し、不動産鑑定業務に取り組んでいきたいと思っております。今後とも何卒ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。



株式会社 谷澤総合鑑定所 九州支社

不動産鑑定士
桐野 祐記

平成21年11月に転勤のため大阪へ赴任して以来、約3年半ぶりに福岡県不動産鑑定士協会に復帰させて頂きました桐野祐記と申します。JR博多シティが開業する少し前に福岡を離れ、グランフロント大阪や阿倍野ハルカスが開業する直前に大阪を去るという残念なタイミングでの転勤でしたが、無事戻って来ることができて家族共々ほっとしています。

私は福岡市出身で、某地銀勤務時代に不動産鑑定士の

道を志し、平成14年の二次試験に合格し現在に至っています。その後約10年を経て業界の現状をみてみると、弁護士や公認会計士などと同様、試験に合格しても就職先がないことなどから受験生も減少傾向にあり、私を含め業界の先行きに不安を感じている若手も多いように思われます。

しかし、このような厳しい状況の中で福岡県士協会の諸先輩方がラジオに出演されたり、本を出版されるなど、精力的に活動されていたことを伺い感銘を受けました。

まだまだ若輩者ではありますが、今後は福岡県不動産鑑定士協会の一員として、日頃の業務や協会活動を通じて、不動産鑑定士の認知度の向上、業界の発展に貢献できるよう努力して参る所存ですので、皆様のご指導、ご鞭撻の程、何卒よろしくお願い申し上げます。



鑑定補償向野研究所

不動産鑑定士
向野 高洋

鑑定補償向野研究所の向野高洋と申します。

私は、前職、サービサーに勤めておりました。その内容は多岐にわたるものであり、金融機関からの債権譲受、担保物件の処分、自己競落物件のバリューアップ、証券化スキームにおけるスペシャルサービシング業務、ノンリコースローンの管理、債権デューデリジェンス等、入口から出口までやってまいりました。

債権回収というと、債務者相手の際とい業務を思いつきま

すが、もちろんとんでもない債務者と折衝することもありましたが、様々な分野において回収行為が必要なため、いろいろなプロジェクトに参加し、いろいろな方とお会いし、全国を回ることができました。

そして、現在不動産鑑定士として不動産鑑定業界に身を置いておりますが、先日、東京の証券会社の方とお話する機会がございました。そこで驚いたことに、彼らのほうが福岡の市況をよくご存知でした。賃料水準、空室率、典型的需要者、利回り、福岡市の地域の特徴等。私もある程度情報を掴んだ上で臨んだつもりだったのですが、彼らとのギャップを感じてしまいました。彼らはとても勉強しております。調査しております。この業界は外からの情報が入りにくい印象がありますが、私もなるべく彼らのニーズに応えられるよう、情報弱者にならぬよう、精進したいと思います。



合同会社 花田不動産鑑定士事務所

不動産鑑定士
花田 宏治

この度、福岡県不動産鑑定士協会に入会させていただきました、花田宏治でございます。

本年3月末をもちまして約23年間にわたり在籍しておりました、一般財団法人日本不動産研究所を退職し、4月より地元北九州市にて独立開業致しました。

福岡県不動産鑑定士協会には平成22年10月の一般財団法人日本不動産研究所 熊本支所への転勤に伴う退会以来、2年半ぶりの復帰となりましたが、諸先輩方をはじめ、

同県士協会会員の皆様には温かく迎え入れて頂き感謝しております。

開業から今日までの5カ月を振り返ってみますと、開業以来、デジタル機器を積極的に活用し、小さいながらも機能的なSOHOを目指しておりますが、鑑定評価業務以外の経理や諸手続き等につきましては、経験が乏しく日々勉強させて頂いております。また、鑑定評価業務につきましては効率化を踏まえ、業務に必要な作業ツールや資料の収集整理について方策を準備しておりましたが、目論見通りには行かない事が多く、理想の実現にむけて引き続き研鑽しているところでありまして、開業1年目の試行錯誤はまだまだ続きそうな状況です。

この業界には永く籍を置いておりますが、事業者としては駆け出し者であります、県士協会会員の皆様方のご指導、ご鞭撻を頂きますよう、今後とも宜しく願い申し上げます。



株式会社 アプレイザル

不動産鑑定士
佐藤 修

この度、福岡県不動産鑑定士協会に入会させていただきました、株式会社アプレイザルの佐藤修と申します。

平成23年の不動産鑑定士試験に合格した後、約1年間の実務修習を終え、平成25年3月に不動産鑑定士として登録、同年4月に県士協会に入会させていただいたばかりです。

出身は北海道で、不動産鑑定士を目指す前は地元で地方公務員として働いておりました。

公務員を退職し、妻の実家にはほど近い北九州市八幡西区へ移住してはや4年、こちらでの暮らしにもすっかり馴染んできたところです。

今年の夏の暑さは例年になく厳しく、北国育ちの身にはかなりこたえましたが、福岡は食べ物も美味しく(特にサバ・アジなど)、自然も豊かで(ゴルフ場も多数)、とても暮らしやすい所だなと感じております。

これからは、不動産鑑定を主軸にしつつ、不動産を中心とした様々な分野の知識も習得していきたいと考えております。

不動産鑑定士として、これから学ぶべきことが山ほどありますが、一歩ずつ経験を積み重ねていきたいと思っておりますので、今後ともご指導ご鞭撻の程よろしくお願いいたします。



桜坂鑑定 株式会社

不動産鑑定士
渡辺 悟

今年5月に「桜坂鑑定株式会社」を開業し、この度、福岡県不動産鑑定士協会に入会させていただきました渡辺悟と申します。

久留米市出身ですが、大学、その後の仕事も東京だったので、福岡に住むのは実に18年ぶりです(現在38才です)。久方ぶりの福岡ですが、人も街もとても明るく大らかで、食べ物も旨い。福岡に根を張っていく喜びをひしひしと感じております。

現在は、ほとんどの事業について、生み出されるキャッシュ

フローを基準に価値が形成され、その価値に基づき意思決定が行われ、実際に投融資がなされる時代になっています。不動産事業はまさにその典型で、不動産鑑定士が実務で携わっているDCF法の考え方が今後の全てのスタンダードになると思っています。この考え方に精通していることは、不動産鑑定士の大きな強みです。また、法人個人問わず保有する全資産に占める不動産の割合の大きさを考えると、鑑定評価及び付随業務は無限の可能性を秘めていると信じています。そのため、卒後は不動産会社に勤めた後違う業種でも働いていましたが、不動産鑑定士として不動産関連業に戻って参りました。

今後も福岡の街を知り、自己研鑽に努めていく所存です。知識も経験も未熟ですが、諸先輩の先生方のご指導・ご鞭撻の程お願い申し上げます。

平成25年9月 末現在
[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 T E L
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1-1-1 JR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	(業者登録なし)			
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 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本山ビル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	かねしげ不動産鑑定事務所	803-0275	北九州市小倉南区高野3-7-11	093-981-8557
神 谷 孝	神谷不動産鑑定士事務所	802-0981	北九州市小倉南区企救丘1-29-23	093-964-2514
川崎 一秀	川崎一秀不動産鑑定士事務所	836-0867	大牟田市花園町38	0944-54-6719
川崎 健祐	(株)孝栄設計コンサルタント	811-1302	福岡市南区井尻1-36-20	092-571-5292
川崎 耕二	筑後不動産鑑定	830-0039	久留米市花畑2-16-14 フォーウィルズコート402	0942-80-7198
川崎 孝志	(株)孝栄設計コンサルタント	811-1302	福岡市南区井尻1-36-20	092-571-5292
川村 勇人	(有)アセッツ鑑定	810-0073	福岡市中央区舞鶴2-2-1 筑邦ビル4F	092-739-5101
木原 正人	オフィス21不動産鑑定士事務所	807-0844	北九州市八幡西区春日台6-3-12	093-611-3287
木村 修二	一般財団法人日本不動産研究所北九州支所	802-0006	北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル8F	093-531-6788
清 永 優	日本不動産鑑定事務所	802-0043	北九州市小倉北区足原1-13-1	093-521-0201
桐野 祐記	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-10-17 西日本ビル3F	092-771-0641
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

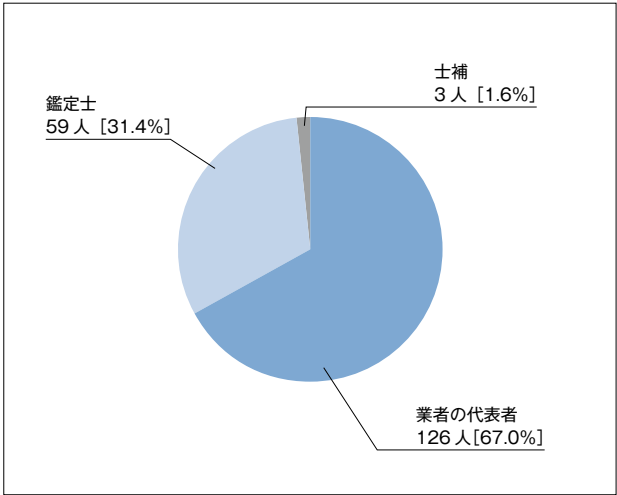
会 員 名		勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先TEL
桑原 哲治	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-10-17 西日本ビル3F	092-771-0641
小池 孝典	小池不動産鑑定事務所	811-3308	福津市星ヶ丘28-10	0940-26-0662
小島 智典	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013	福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勤筑紫通ビル3F	092-441-5522
税田 健司	新都市中央鑑定(株)	810-0411	福岡市中央区大名2-9-29 第2プリンスビル9F	092-722-0233
齊堂 忠道	(株)大建	814-0031	福岡市早良区南庄2-9-12	092-851-3900
境 達 司	あさひ不動産鑑定(有)	802-0006	北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル4F	093-513-2340
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 修	(株)アブレイザル	806-0028	北九州市八幡西区熊手3-3-12	093-632-1854
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	福岡市城南区長尾4-19-11	092-865-6113
添野 敬一	(株)プライム評価研究所北九州支所	806-0055	北九州市八幡西区幸神1-2-16	093-644-2380
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 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
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)アブレイザルジャパン	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 ランドスペース馬借501	093-513-3850
堤 弘	堤不動産鑑定事務所	816-0941	大野城市東大利1-4-2 グレイスヴィラ東大利302	092-592-8631
恒川 恵一	恒川不動産鑑定事務所	810-0041	福岡市中央区大名2-1-43 東洋マンション大名301	092-731-5231
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 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 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)アブレイザル福岡	812-0011	福岡市博多区博多駅前2-17-15 NPCビル4F	092-481-1106
羽田 成利	大和不動産鑑定(株)北九州支社	802-0006	北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル4F	093-511-6931
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)アブレイザル	806-0028	北九州市八幡西区熊手3-3-12 丸善ビル3F	093-632-1854
花田 宏治	合同会社花田不動産鑑定士事務所	808-0137	北九州市若松区ひびきの南2-16-15	093-555-9635
馬場 喜幸	九州・アジア・パートナーズ(株)	810-0001	福岡市中央区天神2-14-8 天神センタービル11F	092-736-3737
早坂 剛雄	新日本総合鑑定(株)	810-0041	福岡市中央区大名2-10-2 シャンボール大名B-201	092-741-0855
林田 光博	中央不動産鑑定(有)	810-0073	福岡市中央区舞鶴1-2-33 ライオンズマンション天神201	092-715-0242
原田 俊博	福岡立地研究所	811-3211	福津市有弥の里1-10-6	0940-35-8350

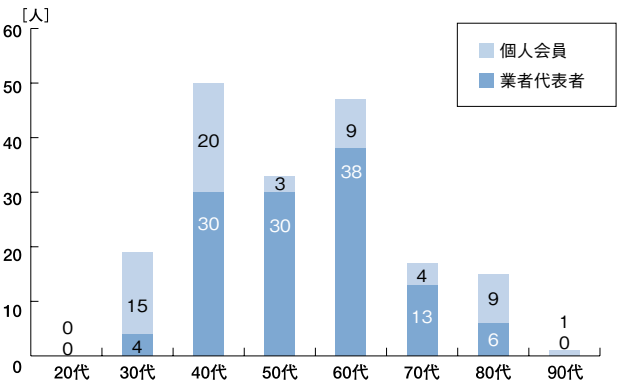
会 員 名			勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先TEL
秀島	義則	(有)	秀島不動産鑑定事務所	802-0976 北九州市小倉南区南方2-1-26	093-962-7585
平 田	淳	(株)	旭鑑定補償	810-0022 福岡市中央区薬院1-14-5-7F	092-718-8100
平 畑	博		中央不動産鑑定(有)	810-0073 福岡市中央区舞鶴1-2-33 ライオンズマンション天神201	092-715-0242
廣原	浩一	(株)	鑑定ソリュート福岡	812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
福山	節子		福山不動産鑑定事務所	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16-16 MAICA 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	裕三	(株)	谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-10-17 西日本ビル3F	092-771-0641
藤村	吉次		藤村不動産鑑定事務所	803-0835 北九州市小倉北区井堀3-6-32-201	093-561-0545
二村	吉則	(株)	九銀不動産鑑定所北九州事務所	803-0817 北九州市小倉北区田町11-10 オークラ田町ハイツ302	093-592-7791
古川	一哉		一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
古田	幹雄		古田不動産鑑定士事務所	811-2101 粕屋郡宇美町宇美3-1-10	092-932-0215
堀	和 義	(株)	総研	810-0001 福岡市中央区天神1-13-2興銀ビル	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 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 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 東急ドエルアルス天神901号	092-752-3721
松本	修二	(株)	コスモシステム福岡支店	810-0004 福岡市中央区渡辺通1-12-9 フジビル8F	092-791-2661
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 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		宮内不動産鑑定事務所	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	高洋		鑑定補償向野研究所	810-0041 福岡市中央区大名2-10-1 シャンボール大名A1102	092-739-5512
向野	昌邦		鑑定補償向野研究所	810-0041 福岡市中央区大名2-10-1 シャンボール大名A1102	092-739-5512

会 員 名			勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先TEL
森	幸太朗	(有)	北九州不動産鑑定	807-0833 北九州市八幡西区南鷹見町11-20-202	093-695-1225
森部	清司	(株)	地域経済研究所	820-0088 飯塚市弁分554-5	0948-26-4678
八 木	穆	(株)	毎長不動産鑑定所	810-0002 福岡市中央区西中洲12-13 樋口ビル1F	092-751-2052
安木	徳男	(株)	アプレイザル福岡	812-0011 福岡市博多区博多駅前2-17-15 NPCビル4F	092-481-1106
山内	英行		山内不動産鑑定士事務所	802-0014 北九州市小倉北区砂津1-3-18	093-541-0035
山内	浩幸	(有)	アイ・アール不動産鑑定	814-0103 福岡市城南区鳥飼7-22-14	092-985-4975
山口	勝彦	(株)	国際不動産鑑定所	812-0013 福岡市博多区博多駅東1-12-5 博多大島ビル403	092-483-3350
山崎	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 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
山下	謙二	(株)	アプレイザルジャパン	810-0073 福岡市中央区舞鶴1-9-3 朝日プラザ天神1105	092-722-2362
山下	耕一	(有)	アセット リサーチ	810-0021 福岡市中央区今泉2-5-19-502	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 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 コモダスパッソ天神1308	092-762-2077
吉田	正宇		一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル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
渡 辺	悟		桜坂鑑定(株)	810-0024 福岡市中央区桜坂3-8-1-402	092-791-1780
渡邊	弥恵	(株)	総研	810-0001 福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470
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

■会員の内訳



■全資格者の年齢別構成



■会員の内訳

	人 数	構成比
業者の代表者	126	67.0%
鑑定士	59	31.4%
士補	3	1.6%
計	188	100.0%

■年齢別構成（資格者のみ）

年齢	人 数			構成比
	業者代表者	個人会員	合計	
20 代	0	0	0	0.0%
30 代	4	15	19	10.4%
40 代	30	20	50	27.5%
50 代	30	3	33	18.1%
60 代	38	9	47	25.8%
70 代	13	4	17	9.3%
80 代	6	9	15	8.2%
90 代	0	1	1	0.5%
計	121	61	182	100.0%
平均		56.8 歳		
最年少		30 歳		
最高齢		91 歳		

■『鑑定ふくおか』第33号も無事に発行することができました。ご執筆戴きました皆様方のおかげで、今回も充実した内容の広報誌をお届けすることができたのではないかと考えております。秋の無料相談会の相談員としてご参加戴きました会員の皆様方も含めまして、ご協力戴いた皆様方に厚く御礼申し上げます。『鑑定ふくおか』『無料相談会』共々、引き続きご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。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』33号から、新しく参加させてもらいます。広報委員として、微力ながら『不動産鑑定士』という職業を世間の皆さまに広めるよう活動していけたらなあと思っています。今後、様々な方々のご協力・ご支援いただくことと思いますが、なにとぞよろしくお願いします。

【井手 江美】

■この号から広報委員として担当させていただきます。『鑑定ふくおか』は、以前に編集委員として携わらせていただき、約4年ぶりとなります。この間、日頃の業務に役立つ

【大楠 由美子】

情報誌として、常にデスクの傍らに置き、拝読しておりました。これからも、会員の皆さまに喜ばれる情報誌となるよう、微力ながらお手伝いをさせていただきたいと思います。これから2年間、よろしくお願いいたします。

【横 由紀】

■ご執筆頂きました皆様に深くお礼申し上げます。今後2年間、『鑑定ふくおか』を盛り上げるべく、微力ながら全力を尽くす所存です。

【渡辺 悟】

■広報委員会の皆さん、大変お疲れ様でした。執筆頂いた皆さん、大変ありがとうございました。次号も宜しく御願い致します。

【大川弘太郎】

■3年ぶりに『鑑定ふくおか』の編集に関わることになりました。執筆して下さいたみなさん、広報委員のメンバー、そして強力なバックアップをしてくださっている事務局のみなさん、本当にありがとうございました。これからの2年間はより楽しい『鑑定ふくおか』目指したいです！

【大楠 由美子】



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：浅川博範
くるめ不動産鑑定（株）

「西港の工場萌え」

日本の近代化を支えた北九州市の工場群。昼間は無機質な光景ですが、夜景はとても幻想的です。バスツアーに参加して撮影しました。

【講評】

最近、クラブの合評会では、毎回必ず優秀作品として残る浅川会員の、今冬、小倉北区西港の臨海工業地帯の夜景です。

大工場地帯の写真は、横位置の被写体の設備、電光明々、煙突を入れた写真を多く拝見します。会員の作品も横位置を多く見ていた記憶がありますが、今回の写真は、暗い空を不均衡なほどに多く占めており、このことが画面に緊張感を与え、長かった不況からの脱出を期待する作者の気持ちを表しているように感じられます。

フォトクラブ顧問／滝口 良爾

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか[No.33]
2013年10月発行 【発行所】公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
〒812-0038 福岡市博多区祇園町1-40三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／担当理事 大楠 由美子
浅川 博範 + 井手 江美 + 大川 弘太郎 + 兼重 利彦 + 小池 孝典 +
中村 世明 + 福山 道和 + 横 由紀 + 渡辺 悟
【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 33

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