

Number

34

2014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26年福岡県地価公示における]

地価動向の概要

【特集】

日本における戸建住宅の
経済的耐用年数

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	副会長 古田 幹雄	1	
平成26年 福岡県地価公示における 地価動向の概要	地価公示の総括 第1分科会 第2分科会 第3分科会 第4分科会 第5分科会 第6分科会 第7分科会	代表幹事 井上 真輔 幹事 江本 庸時 幹事 西澤 義男 幹事 藤野 裕三 幹事 井上 真輔 幹事 池田 雄士 幹事 浅川 博範 幹事 佐藤 史郎	2 6 8 11 13 15 17 19
【特集】日本における戸建住宅の 経済的耐用年数	公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会 不動産鑑定士 竹房 政美	21	
わがまちバンザイ	26 粕屋町	30	
	27 朝倉市	32	
平成の地価調査	吉富町	34	
	小竹町	35	
新規入会者の紹介 開業挨拶		36 37	
		38	
会員名簿		38	
協会の現在／編集後記		44	
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
副会長 **古田 幹雄**

冬季オリンピックも無事終わり、花の便りが聞かれる季節となりました。当大会は10代の選手の活躍が目立った大会だったと思います。本誌が発刊される頃は消費税が8%となり色々な所で影響が出ているのと思われまます。

私は糟屋郡宇美町に住んでおりますが、当町には子ども会育成会連絡協議会というボランティア団体があり、その副会長を務めさせて頂いております。当会は小学生が会員の子ども会及びその親御さんが会員の子ども会育成会を支援する団体であり、年間にソフトバレーボール大会・相撲大会・カルタ大会の三大事業及び子ども会のリーダーである5・6年生を研修する活動を行っております。当町には49の行政区がありますが、少子高齢化の波は田舎である当町にもおよび当団体の事業に参加する区は29行政区となっております。ある行政区では小学生が一人しかいないので団体戦が主な大会には参加出来ないとか、子どもが少ないので子ども会育成会が消滅してしまった区とかがあります。子どもが練習する姿あるいは試合に勝ち喜ぶ姿は微笑ましくいつまでも残して行きたいのですが、いつまで活動出来るのか危うい状態です。

話しは変わりますが、公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会の会員の高齢化も年々進んでおります。一時期210名を超えた会員数も現在は184名となり、九州8県の不動産鑑定士の半数を占めていたのが激減しています。私が当業会に入ってから約35年

になりますが、その頃の会員の平均年齢は50歳位だったと思います。今は60歳近くになっていると思われます。福岡には8つの士業が集まった福岡専門職団体連絡協議会という団体がありますが、会員数が減少しているのは当協会だけと思われまます。これを受けて当協会の財政規模も新聞システムへの導入もあり、一時期の3分の1程度となり、公益法人としての責務の遂行=事業の実施が危うい状況になりつつあります。他県の協会の状況も同じような課題を抱えているもので、この課題の解決は会員皆様のご理解とご協力が不可欠であり、今後とも協会活動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34号』では、「平成26年地価公示結果における地価動向の概要」で、県全体及びエリアごとの1年間の地価動向について説明しているほか、「特集」では昨年10月名古屋で行なわれた第1回日中韓鑑定評価協力会議において長崎県士協会会員の竹房政美氏が発表された「日本における戸建住宅の経済的耐用年数」を抜粋して掲載しています。また、連載の「わがまちバンザイ」には朝倉市と糟屋郡粕屋町、「平成の地価公示」には鞍手郡小竹町と築上郡吉富町を、各市町村のご協力をいただき掲載させていただきました。

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、ご多忙のなかご寄稿頂きました執筆者の方々にご心よりお礼申し上げます。

【表紙の写真】 秋月城跡の黒門

筑前の小京都と呼ばれる朝倉市秋月。城下町の佇まいが残る小さなこの町が好きで、様々な季節に訪れている。新緑の季節になると、秋月城跡にある黒門はまばゆい緑に覆われる。石段を吹き抜けるさわやかな風の香りは、この町の気品ある落ち着きを感じさせてくれる。

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

代表幹事 **井上 真輔**

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	
①県全体の地価動向と要因	<ul style="list-style-type: none"> 県平均は、昨年の△1.2%から△0.3%に下落幅が縮小したが22年連続の下落となった。
②県庁所在地の地価動向と要因	<ul style="list-style-type: none"> 福岡市はH19年に15年ぶりに上昇に転じH20年までプラス基調だったが、H21～24年は再度下落に転じた。H25年に住宅需要が回復し変動率もプラスに転じ、H26年も低金利等を背景に需要は活発、昨年の上昇率が拡大して1.8%となっている。 分譲地、マンション等の販売動向…マンションの売れ行きは福岡市早良区・中央区を中心に好調。不動産会社は各社とも積極的な仕込みを継続しており、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3,000～4,000万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。
③県庁所在地以外の地価動向と要因	<ul style="list-style-type: none"> 北九州市(△2.2%→△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状態が続いているが、八幡西区の人気のエリアにおいては、プラスに転じているポイントも散見されるようになっている。 久留米市(△1.5%→0.0%)：旧久留米市中心部を中心に、マンション及び戸建住宅の売れ行きは比較的好調、一方、旧郡部や郊外においては割高感により下落傾向が継続、全体としては横這い、下げ止まり感が鮮明になっている。 大牟田市(△3.8%→△3.4%)：景気の低迷、人口の減少、高齢化に歯止めがかからず、需要が弱い。
④その他特徴的な変動率を示した地域と要因	<ul style="list-style-type: none"> 春日市(△0.2%→1.2%)、大野城市(△0.4%→0.3%)、太宰府市(△0.8%→0.1%)、那珂川町(△0.1%→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は上昇基調に反転している。 糟屋郡粕屋町(0.4%→1.0%)：戸建住宅が売れ行き好調。糟屋郡新宮町(0.2%→1.4%)：新宮中央駅周辺の住宅地が好調。筑後市(△1.1%→0.7%)ミニ開発による戸建分譲が堅調に推移、福岡ソフトバンクホークス2軍拠点誘致決定。
⑤その他	<ul style="list-style-type: none"> 福岡市の人口は、H25年5月の推計人口で150万人を超えた。人口増加率は政令市の中でトップで、3～4年後には神戸市(約154万人)を抜いて政令市で5番目になると見られる。福岡市以外では、筑紫野市、春日市等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。 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。

商 業 地	
①県全体の地価動向と要因	<ul style="list-style-type: none"> 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、H25△1.9%→H26△0.6%と下落幅が縮小した。
②県庁所在地の地価動向と要因	<ul style="list-style-type: none"> 福岡市(0.7%→2.9%)：オフィスを中心としたテナント需要は改善傾向は見受けられるものの、賃料水準は横這い乃至微減で推移している。一方、都心商業地は、消費者マインドの好転もあり、売上高は堅調に推移、特にH23年3月のJR博多シティ・九州新幹線が開業した博多区では、大型再開発ビル計画とも相俟って4.6%、高容積の商業地について旺盛なマンション素地需要も見られる中央区で3.1%、早良区で2.4%、南区2.6%となっている。 福岡市オフィスの空室率は、H20年以降15%が続いていたが、新規供給が低水準にとどまっていることと相俟って、H25年には10.95% (11月)まで低下し、昨年は約8千坪が埋まった。募集賃料には下げ止まり感が現出しているものの、オフィスコストを重視した値頃感のあるビルの引き合いが多く、賃料相場としては微減傾向を辿っている。コールセンター需要は引き続き強い。 投資資金の流入について、①金融商品及び首都圏の収益物件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。 高額物件の売買 ①天神西通りセンタービル約26億円、②パルコ・旧岩田屋新館約265億円、③中洲ゲイツ約101億円、④天神きらめき通りビル約180億円、⑤グランパーク天神約47億円、⑥天神西通りスクエア約100億円、⑦天神ロフト約43.5億円
③県庁所在地以外の地価動向と要因	<ul style="list-style-type: none"> 北九州市(△2.8%→△2.2%)：歓楽街が客足は戻りつつあるものの、市勢の停滞傾向を反映して地価は依然として下落基調。一方で、コムシティの再出発等明るい材料もある。門司区を除いて昨年よりも下落率は若干縮小している。 久留米市(△2.4%→△0.5%)：マンション素地の需要回復を受けてJR及び西鉄久留米駅から徒歩10分圏内は比較的堅調に推移、総じて下げ止まり感が鮮明になりつつある。 大牟田市(△4.3%→△3.8%)：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	<ul style="list-style-type: none"> 春日市(△1.5%→0.0%)、大野城市(△1.3%→0.0%)と下げ止まり傾向が鮮明になっている。
⑤その他	<ul style="list-style-type: none"> 大規模店舗の進出・撤退等の状況及び商況…コムシティ(八幡西区黒崎H25/4オープン)、イオン小郡ショッピングセンター(小郡市・H25/11オープン) 観光客数の推移・動向…H25/4アムステルダム直行便就航。一方、尖閣諸島問題の影響で中国からの豪華客船の渡航は昨年後半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。九州新幹線は開業効果が薄れつつあるが概ね堅調に推移している。

工業地等

①県全体の地価動向と要因	<ul style="list-style-type: none"> 県平均対前年でH25△1.8%→H26△1.0%と下落幅は縮小した。
②県庁所在地の地価動向と要因	<ul style="list-style-type: none"> 福岡市(△1.4%→0.6%)：物流用地の需要が回復傾向にあるほか、地下鉄駅から徒歩圏内ではマンション用地として買い進まれている。
③県庁所在地以外の地価動向と要因	<ul style="list-style-type: none"> 北九州市(△1.9%→△1.8%)：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のほか、様子見の中小企業も多く、昨年と同程度の下落基調にある。 大牟田市(△2.2%→△1.5%)：工場の価格水準は低く底値感が出てきた。 久留米市(△2.8%→△1.7%)：製造業を中心に様子見の中小企業が多いが、下落幅は縮小した。 京都郡苅田町(△1.9%→△0.8%)：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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 緩やかな景気回復、円安等を背景に企業収益の回復傾向が看取されるものの、中小企業を中心に新規設備投資意欲は未だ様子見の状況。一方、メガソーラー用地は来年3月までの駆込み需要等により動きが活発化している。

※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)
- 市営地下鉄七隈線、JR博多駅まで延伸計画。平成32年度開業予定。
- 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)、豆津バイパス(H22年度)、合川道路(H24年度)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。

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	H25変動率	H26変動率	H26地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 1.2	△ 0.3	192	79	314	585
福岡市	0.7	1.8	129	30	15	174
北九州市	△ 2.2	△ 1.6	4	11	118	133
久留米市	△ 1.5	0.0	11	11	10	32
大牟田市	△ 3.8	△ 3.4	0	0	20	20

(2) 商業地

市町村名	H25変動率	H26変動率	H26地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 1.9	△ 0.6	63	20	141	224
福岡市	0.7	2.9	61	7	7	75
北九州市	△ 2.8	△ 2.2	0	2	65	67
久留米市	△ 2.4	△ 0.5	2	4	6	12
大牟田市	△ 4.3	△ 3.8	0	0	8	8

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 福岡中央-2	福岡市中央区大濠 1丁目13区133番	534,000	3.1 (3.4)	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 福岡中央5-9	福岡市中央区天神 1丁目98番外	5,920,000	2.4 (0.0)	景気回復等を背景に店舗売上高は堅調に推移。また、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 又は 下落率最小	住宅地 早良-31	福岡市早良区西新 2丁目108番13	315,000	6.8 (10.1)	利便性がよく学区区も優良なマンション適地の需要は依然として旺盛。
	商業地 博多5-1	福岡市博多区博多駅前 3丁目46番2外	2,710,000	10.2 (6.0)	大型再開発ビルの全容が発表。また、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。
下落率1位	住宅地 若松-9	北九州市若松区 百合野町109番43	25,700	△ 5.9 (△ 5.5)	高台傾斜地の住宅地の需要は弱い。
	商業地 小郡5-1	小郡市祇園1丁目 15番16	91,000	△ 6.7 (△ 5.3)	陳腐化した商業地では店舗需要が乏しいうえ、11月に大型ショッピングセンターが開業。

●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 福岡中央-2	福岡市中央区大濠 1丁目13区133番	534,000	3.1 (3.4)	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 福岡中央5-9	福岡市中央区天神 1丁目98番外	5,920,000	2.4 (0.0)	景気回復等を背景に店舗売上高は堅調に推移。また、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 又は 下落率最小	住宅地 早良-31	福岡市早良区西新 2丁目108番13	315,000	6.8 (10.1)	利便性がよく学区区も優良なマンション適地の需要は依然として旺盛。
	商業地 博多5-1	福岡市博多区博多駅前 3丁目46番2外	2,710,000	10.2 (6.0)	大型再開発ビルの全容が発表。また、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。

●北九州について

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 戸畑-3	北九州市戸畑区浅生 1丁目51番	95,900	△ 0.5 (△ 2.5)	住宅地として人気の高い戸畑区の中の中高級住宅で需要の回復傾向が鮮明になりつつある。
	商業地 小倉北5-1	北九州市小倉北区魚町 2丁目251番	568,000	△ 3.4 (△ 4.5)	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 又は 下落率最小	住宅地 八幡西-8	北九州市八幡西区藤原 4丁目185番37	51,800	0.6 (△ 1.0)	北九州都市圏西部の比較的人気の高い住宅地。需要の回復傾向が鮮明で、地価は上昇に反転している。
	商業地 門司5-7	北九州市門司区浜町 40番外	108,000	0.0 (0.0)	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。

※前年(平成25年変動率)の市町村別・用途別平均変動率は、去年公表した数字と異なる場合があります。尚、今回記載されている数値が正確な値となります。

福岡第1分科会

幹事 江本 庸時

北九州市門司区

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：19地点、平均価格：48,600円/㎡
平均変動率：H25 △2.7%→H26 △2.0%

＜商業地＞地点数：11地点、平均価格：107,000円/㎡
平均変動率：H25 △1.4%→H26 △1.5%

＜工業地＞地点数：5地点、平均価格：25,900円/㎡
平均変動率：H25 △1.7%→H26 △1.5%

◎住宅地は、傾斜地で街路条件や利便性等が劣る地点等では依然として△3%前後を示しているが、門司-1（上馬寄1丁目）、門司-10（高田1丁目）が0.0%を示す等、平坦地部分では、下げ止まり・底打ち感が見られ、総じて下落幅は縮小傾向にある。

◎商業地は、一部に下げ止まり・底打ち感が見られ、門司5-7（浜町）、門司5-8（社ノ木2丁目）が0.0%を示したが、既存の商店街を中心に下落傾向が続いており、全体では下落率が拡大した。

◎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、不動産取引は活発とは言えず、地価は依然下落基調にある。

【主なトピックス】

- ①人口は約10.2万人で近年減少。高齢化率は約33.1%
- ②門司港レトロ地区で、平成25年7月に新たな観光施設「旧大連航路上屋」が誕生。
- ③新門司で出光興産が、平成25年11月に敷地面積10.4万㎡のメガソーラーを運転開始。
- ④吉志新町で西部ガスが、平成26年3月稼働予定で敷地面積2.8万㎡のメガソーラーの建設を発表。
- ⑤「スーパーセンターライアル片上海岸店（店舗面積4,488㎡）」が平成26年2月にオープン。

北九州市小倉北区

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：19地点、平均価格：68,400円/㎡
平均変動率：H25 △2.3%→H26 △1.7%

＜商業地＞地点数：19地点、平均価格：223,800円/㎡
平均変動率：H25 △3.3%→H26 △2.3%

＜工業地＞地点数：2地点、平均価格：39,100円/㎡
平均変動率：H25 △2.5%→H26 △1.9%

◎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最大△3%の下落を示したが、小倉北-5（足立3丁目）が0.0%示す等、下げ止まり・底打ち感が見られる地点もあり、総じ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

■ 担当市区町村

北九州市門司区・小倉北区・小倉南区、行橋市、豊前市、
京都郡苅田町・みやこ町、築上郡吉富町・築上町

て△3%台の下落が続いているが、下記トピックス②、③のような明るい動きもあり下落幅は縮小した。一方、都心部外延についてはマンション適地について高値の取引も見られる等、総じ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、不動産取引は活発とは言えず、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25.3%
- ②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。
- ③JR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。
- ④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」が販売開始。
- 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26年2月に小倉北区魚町のアーケード商店街で11棟、約1,300㎡を焼く火事が発生。今後の動向が注視される。

北九州市小倉南区

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：24地点、平均価格：54,600円/㎡
平均変動率：H25 △1.8%→H26 △0.9%

＜商業地＞地点数：6地点、平均価格：83,800円/㎡
平均変動率：H25 △2.8%→H26 △1.7%

◎住宅地は、モノレール沿線の徒歩圏域は需要堅調で、小倉南-11（徳力4丁目）、小倉南-13（葉山2丁目）、小倉南-15（徳力6丁目）、小倉南-19（守恒4丁目）、小倉南-20（企救丘2丁目）が0.0%を示した。また、小倉南-1（若園2丁目）、小倉南-5（下曽根3丁目）でも0.0%を示す中、立地条件により最大で△2.5%下落の地点もあるが、下げ止まり・底打ち感が広がりがつつあり総じて下落幅は縮小傾向にある。

◎商業地は、守恒地区では「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年10月にオープンし、現在は「デオデオ徳力店」跡に「ドラッグコスモス守恒店（H26年4月開店予定）」が建設中。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㎡）」を中心に各種大型店舗が進出し、商業地の新拠点として発展傾向にある。これを受け、「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の低下が認められる。一方、「九州労災病院」がH23.5月移転開院した北九州空港跡地は発展傾向にあり、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㎡）や各種新工場の進出が認められるほか、「サニーガーデンそらの街（全84区画）」の販売も好調で、H25年11月には「マルシヨク曾根店」がオープンした。地価はこれらを反映して総じて下落幅は縮小傾向にある。

【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24.3%
- ②「ビューシティ楡の木坂（全553区画）」分譲継続中。
- ③上吉田の市街化調整区域内で宅地開発（全59戸）が進行中。

行橋市

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：4地点、平均価格：29,300円/㎡
平均変動率：H25 △1.5%→H26 △0.8%

＜商業地＞地点数：2地点、平均価格：69,900円/㎡
平均変動率：H25 △2.8%→H26 △1.5%

◎住宅地は、東九州自動車道（苅田北九州空港IC～行橋IC・H26年3月開通、行橋IC～H26年度末開通予定）、国道201号バイパス及び周辺アクセス道路等の整備事業により、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。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・底打ち感が広がりがつつある。

◎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アクセスの向上が期待される。駅東口も福岡銀行が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5-1（宮市町）は△1.5%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26.1%
- ②駅西口の西宮市2丁目に「グランドノバレスステージョンテラス 行橋（第一交通産業㈱）14F建・販売戸数63戸・総戸数90戸」がH25.12月竣工。

豊前市

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：3地点、平均価格：21,200円/㎡
平均変動率：H25 △1.6%→H26 △1.1%

＜商業地＞地点数：2地点、平均価格：41,100円/㎡
平均変動率：H25 △3.1%→H26 △3.0%

◎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、JR宇島駅周辺の国道10号沿線及び「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依然下落基調で推移。国道10号バイパス沿線背後は東九州自動車道（豊前IC・H26年度末開通予定）及び周辺アクセス道路等の整備事業が行われており、今後の動向が期待される。

【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32.4%
- 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。

京都郡苅田町

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：7地点、平均価格：34,800円/㎡
平均変動率：H25 △1.9%→H26 △0.8%

＜商業地＞地点数：2地点、平均価格：55,800円/㎡
平均変動率：H25 △2.6%→H26 △2.1%

＜工業地＞地点数：2地点、平均価格：17,500円/㎡
平均変動率：H25 △1.9%→H26 △0.8%

◎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・底打ち感が広がりがつつある。

◎商業地は、主要地方道門司・行橋線の全面供用開始以降、新規店舗進出は当該道路沿線に移行している。これを受け、国道10号沿線では一部閉鎖店舗等が見られるものの201号バイパスとの接合部付近では近年商業集積が進んでいる。一方、JR苅田駅周辺の中心商業地では、需要が減退しており、苅田5-1（神田町1丁目）は△3.3%の下落を示した。

◎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、既存用地の需要は鈍く地価は依然下落基調にある。

【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22.0%
- ②「与原土地区画整理事業（約40.4ヘクタール、2026年度換地予定）」が進行中。

京都郡みやこ町

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：2地点、平均価格：11,700円/㎡
平均変動率：H25 △1.9%→H26 △1.9%

＜商業地＞地点数：1地点、価格：18,500円/㎡
変動率：H25 △4.1%→H26 △2.1%

◎住宅地は、民間のミニ開発も見られるが大半が既存の住宅地域で大きな変動要因はなく、地価は前年と同率の下落幅を示した。

◎商業地は、旧豊津・犀川町役場周辺に日用品を中心とした近隣型の商業地域が形成されているが繁華性は低く、みやこ5-1（豊津）は△2.1%を示した。国道201号沿線及び県道椎田・勝山線沿線の一部に路線商業地域が形成されているが、買回り品等は行橋市等の大型店舗へ依存している。

【主なトピックス】

- ①人口は約2.1万人で近年減少。高齢化率は約32.6%
- ②みやこ町彦徳で、平成25年9月から敷地面積約5.2万㎡のメガソーラーが運転開始。

築上郡吉富町

【地価動向】

<住宅地>地点数：2地点、平均価格：17,200円/㎡

平均変動率：H25 △1.2%→H26 △0.6%

<商業地>地点数：1地点、価格：22,700円/㎡

変動率：H25 △2.5%→H26 △1.3%

◎住宅地は、民間のミニ開発も見られる。地価は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6.7千人で近年減少。高齢化率は約27.5%
- 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。

築上郡築上町

【地価動向】

<住宅地>地点数：2地点、平均価格：17,800円/㎡

平均変動率：H25 △1.3%→H26 △0.8%

◎住宅地は、新規供給は少ないが、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、ポイントは少ないが、郊外型の「ルミエール」、町外の大規模店舗等に移行し、既存の商業地は広域的な顧客を吸引する力に乏しい。

【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32.2%
- ②上深野の「旧蔵内邸」が平成25年4月から一般公開。

福岡第2分科会

幹事 西澤 義男

■ 担当市区町村

北九州市若松区・戸畑区・八幡東区・八幡西区、直方市、田川市、中間市、田川郡添田町・川崎町

	前々年	前年	本年
住宅地	▲2.1%	▲2.4%	▲2.1%
商業地	▲2.4%	▲2.2%	▲2.0%
工業地	▲1.0%	▲1.1%	▲1.6%

北九州市戸畑区

人口は、前年比▲1.2%の59,851人、世帯数は、前年比▲0.5%の29,701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、区を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。

区を中心部付近は、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。最近では、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、イオン戸畑の来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はしているが、下落率は、回復傾向にある。

	前々年	前年	本年
住宅地	▲2.5%	▲1.9%	▲1.1%
商業地	▲3.4%	▲2.9%	▲1.8%

北九州市八幡東区

人口は、前年比▲0.8%の71,292人、世帯数は、前年比ほぼ横ばいの35,854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て以来、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、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、平成26年6月にはマスターマックスもオープン予定である。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ている。

住宅地は、グリーンヒルズ山路SORAの街が終始好調に分譲され、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だけでなく、マンションの引き合いも強い。

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。

但し、傾斜地に存する既存の住宅地の需要が落ち込みが大きく、商業地では旧来から当区の商業中心である中央町で、核店舗（グルメシティ）が閉鎖されたままであるため一層の衰退が懸念される。

	前々年	前年	本年
住宅地	▲3.2%	▲2.7%	▲2.3%
商業地	▲3.1%	▲2.9%	▲2.3%

北九州市八幡西区

人口は、前年比▲0.2%の260,749人、世帯数は、前年比+0.9%の120,328世帯と人口は減少、世帯数は増加傾向で推移する。

戦前からの重化学工業を経済的基盤として発展してきた街で、JR黒崎駅南側600m圏には、小倉都心に次ぐ商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、黒崎駅の乗降客数も減少し、折尾駅に抜かれるなど地域の衰退状況が続いている。

但し、長期間閉鎖されていたコムシティを北九州市が購入し、平成25年4月に商業フロアオープン、同年5月に八幡西区役所等の公共・公益施設がオープンしたため今後に期待は出来る。

さらに、平成29年度完成予定のJR黒崎駅の建替えを中心とする事業計画が発表された。

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、サンリブ、スシロー、餃子の王将）が進んでいる。さらに、イオンタウン黒崎が平成26年6月に開店予定である。

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」も平成24年にオープンした。地価の動向としては、すべての用途で下落傾向で推移しているが、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	▲2.6%	▲2.0%	▲1.3%
商業地	▲4.0%	▲3.2%	▲2.8%
工業地	▲5.0%	▲4.2%	▲3.3%

直方市

人口は、前年比▲0.7%の58,291人、世帯数は、前年比+0.4%の26,455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、相場を下回る取引も見られた。

最近の商業施設の動向は、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年に新直方駅が開業し、その駅前に直方病院（旧筑豊病院）が平成24年に移転開業した。

平成22年に完成した上頼野産業団地も3区画のうち、2区画で既に操業されている。

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はしているが、下落率は、回復傾向にある。

	前々年	前年	本年
住宅地	▲3.4%	▲3.5%	▲2.9%
商業地	▲5.9%	▲5.6%	▲5.0%

田川市

人口は、前年比▲1.0%の50,113人、世帯数は、前年比▲0.2%の24,337世帯と共に減少傾向で推移する。

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分譲した大型住宅団地である星美台は、ほぼ完売状態、さらに、新たな分譲宅地である月美台の販売も比較的好調である。

また、平成22年に九州ろうきん田川支店が新築移転オープンし、福岡銀行伊田支店も同年9月に建替られ伊田商店街での営業を再開した。

商業施設は、平成21年に丸和田川店が、平成23年に丸和伊加利店が閉店したが、平成25年3月にトライアル田川西店が新規開業し、同10月にドラッグコスモス田川後藤寺店が新規開業した。また、同12月にはホテルAZが日の出町にて営業を開始した。

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はしているが、下落率は、回復傾向にある。

	前々年	前年	本年
住宅地	▲2.4%	▲2.0%	▲1.7%
商業地	▲4.7%	▲4.5%	▲3.9%

中間市

人口は、前年比▲0.8%の44,090人、世帯数は、前年比+0.7%の20,339世帯と人口は減少、世帯数は増加傾向で推移する。

当市は、遠賀川を挟んで川東地区と川西地区に分かれ、北九州市側の川東地区は、人口の9割を占め住宅地域や商業地域などが形成されており、川西地区は、一部の工業団地を除き、ほとんどが、農耕地となっている。

北九州市のベッドタウンとしての特徴が強く、隣接する八幡西区との比較で相対的な割安感から宅地需要を喚起し開発されてきたが、八幡西区の地価下落もあり、ここ数年の不動産市況は弱含みである。

商業地域の中心が、蓮花寺地区に移行してからは、旧来商店街の空洞化、衰退傾向が顕著である。

地価動向としては、住宅地・商業地ともに下落傾向で推移している。

	前々年	前年	本年
住宅地	▲1.9%	▲1.6%	▲1.6%
商業地	▲3.4%	▲3.2%	▲2.7%

田川郡添田町

人口は、前年比▲1.7%の10,896人、世帯数は、前年比▲0.5%の4,886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。

なお、県立田川商業高校跡地にめんべえ町内第2工場が今年6月に稼働予定である。

	前々年	前年	本年
住宅地	▲3.1%	▲2.7%	▲2.7%

田川郡川崎町

人口は、前年比▲1.5%の18,639人、世帯数は、前年比▲0.1%の9,354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。

川崎町は、うぐいす台団地、ひばりヶ丘団地、乙女ヶ丘団地の3団地を分譲しているが、売れ行きは低迷している模様である。

住宅地の地価は、添田町と同様の理由で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月にコマリパーク川崎店が開店した。

	前々年	前年	本年
住宅地	▲2.5%	▲1.6%	▲2.0%

福岡第3分科会

幹事 藤野 裕三

福岡市東区

〈住宅地：変動率H25△1.1%⇒H26+0.5%〉

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。このような状況を反映して、住宅地の平均変動率は+0.5%と、平成4年以来22年ぶりに上昇を示した。上昇に転じた公示地は半数近くにのぼり、横ばい地域も増加、下落地点についても下落幅が0～1%程度と縮小傾向にある。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一方で、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H25△1.5%⇒H25+0.3%〉

旧来からの中心的商業地域である香椎地区、箱崎地区においては、大型店舗等の進出、客足の減少等を背景に商況は低迷しているが、中小規模のワンルーム～2LDKの共同住宅が増加している。特に博多駅への接近性に優ることから賃貸需要は堅調に推移している。一方、千早地区の国道沿いでは、全国チェーンの小売、飲食店舗の進出が増加している。

〈工業地：変動率H25△1.4%⇒H26△0.4%〉

博多港臨海部においては、J-REIT等による物流施設への投資需要が高まっている。アイランドシティみなどづくりエリア「4ha区画」が完売し、香椎パークポートでも約2.9haが分譲された。一方、内陸部の工業地に対する需要はやや低迷している。

宗像市

〈住宅地：変動率H25△2.6%⇒H26△1.1%〉

隣接する福津市での大規模土地区画整理事業による住宅地の供給過多が懸念されるものの、長らく続いた地価下落により値ごろ感が認められ、景気回復による住宅取得意欲の改善等と相俟って、利便性や品等が良い住宅地を中心に地価は下げ止まりつつある。平成26年地価公示においては、下げ止まり地点が2地点見られた。

〈商業地：変動率H25△1.5%⇒H26△0.9%〉

周辺市町村を含めた大型店舗等の出店により、各駅前、旧来からの商業地域では総じて衰退傾向にある。くりえいとサンリブを核とする「くりえいと地区」が当市の中心的商業ゾーンであり、依然として高い顧客吸引力を有する。国道3号線沿線は沿道型店舗が建ち並び、一定の需要が見込める状況にある。

■担当市区町村

福岡市東区、宗像市、古賀市、福津市、宮若市、糟屋郡新宮町・久山町・粕屋町、遠賀郡芦屋町・水巻町・岡垣町・遠賀町、鞍手郡小竹町・鞍手町

古賀市

〈住宅地：変動率H25△1.6%⇒H26△0.2%〉

住宅地地価は、全体的に若干の下落基調にあるが、区画整然とした住環境の良好な住宅地は概ね横ばい、交通利便性の劣る縁辺部の住宅地は下落基調で推移している。人口・世帯数ともに横ばいにて推移しているが、「四季彩の杜 美明(総区画数約830)」の分譲、古賀市中心部及び周辺地域におけるミニ分譲も継続していることから、今後人口が増加する可能性が高い。

〈商業地：変動率H25△3.0%⇒H26△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。周辺工業地跡に店舗の集積等も見られるが、依然として商業地の取引件数は少ない。また、隣接市町の大規模商業施設との競合等から、商業地域内の収益物件等に対する需要も低迷している。

福津市

〈住宅地：変動率H25△1.8%⇒H26△0.2%〉

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、宅地分譲が進んでいる。当該区画整理事業地内の土地単価との比較で、品等の優る地域や駅接近性に優る地域においては地価上昇が認められる。その一方で、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H25△5.5%⇒H26△3.9%〉

商業地地価は下落幅がやや縮小したものの、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「マックスパリュ福岡駅店」、「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H25△2.2%⇒H26△1.7%〉

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△3.1%⇒H26△2.1%〉

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では閉店している店舗も多く見られるなど、衰退傾向にある。

糟屋郡新宮町

住宅地の平均変動率は、+1.4%と昨年(+0.2%)から上昇基調が継続している。「ウェリスパーク新宮杜の宮(495区画)」の完売を受けて、NTT都市開発が隣接地に228区画の戸建住宅を計画中であるほか、沖田地区において大手住宅メーカーによる戸建住宅販売も高額ながら売上は順調である。沖田地区での旺盛なマンション需要、堅調な住宅着工数、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、沖田土地区画整理事業地区内に「イケア福岡新宮」が outlet 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、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。

糟屋郡久山町

住宅地の平均変動率は△2.5%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。

糟屋郡粕屋町

住宅地については、平均変動率が+1.0%と昨年(+0.4%)から上昇基調が継続している。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が、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、福岡市の広域的な商圏に取り込まれており、旧来からの中心的商業地域の顧客吸引力は弱く、商況は低迷している。しかし、住宅需要の増大からマンション用地への転換なども見込まれることから、商業地地価は概ね横ばい基調にある。

遠賀郡芦屋町

人口・世帯数ともに減少傾向にあり、最近5年間の人口減少率は6%強である。平成26年の住宅地平均変動率は、△1.9%と昨年(△3.9%)に比較して下落幅は縮小したが、住宅地の需要は弱含みで推移している。

商業地については、商況は依然として低迷しており新規出店等の需要も乏しく、空き店舗数は増加し続けている。このような状況を反映して、商業地の変動率は△2.4%と昨年(△2.9%)と同様に2%以上の下落を続けている。

遠賀郡水巻町

住宅地の平均変動率は、△0.5%と昨年(△0.9%)と同様に若干の下落を示した。町中心部の利便性の高い地域において新規分譲等による取引が活発であることから、これまで下落基調にあった地価は底が見えつつある。一方で、利便

性、居住環境の劣る地域においては引き続き取引は低調であり、両者の格差は拡大すると考えられる。

商業地の平均変動率は、△2.7%と昨年(△3.8%)から若干下落幅は縮小した。近年、スーパー等の商業施設が相次いで進出したが、低迷する北九州都市圏の商況を反映して、事業用地に対する需要は少なく、地価は下落傾向にある。

遠賀郡岡垣町

住宅地の平均変動率については昨年から下落幅が拡大し、△3.0%となった。以前はJR鹿児島本線「海老津」駅を利用した北九州市、福岡市への通勤者の需要が高かったが、近年はその需要も減退している。

商業値の平均変動率は、△2.6%と昨年(△3.5%)から若干下落幅は縮小したが、依然として底が見えない状況にある。周辺における大規模店舗の出店、高齢化により、小規模小売店を中心とする当町の商業地域の収益性は低下しており、地価下落が継続している。

遠賀郡遠賀町

住宅地の平均変動率は、△1.5%と昨年(△1.9%)と比較すると若干下落幅は縮小した。当町は北九州市のベッドタウンとして、地域経済の低迷、人口減少等の影響により地価は下落傾向にて推移している。

商業値の平均変動率は、△1.9%と昨年(△2.3%)から若干下落幅は縮小したが、依然として底が見えない状況にある。隣接する水巻町、岡垣町の幹線道路沿いへの大型店舗の進出により顧客の分散化、流出が見られ、地価の下落傾向が続いている。

鞍手郡小竹町

住宅地の平均変動率は、△2.4%と昨年(△3.1%)と比較すると若干下落幅は縮小した。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圏に包含されており、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△2.9%となった。

鞍手郡鞍手町

住宅地については、平均変動率が△1.3%と依然として下落基調にて推移しており、下落幅は拡大した。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。

商業値の平均変動率は、△1.7%と昨年と同様に下落基調が続いている。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、当町内商業地域に対する需要は弱含みである。

福岡第4分科会

幹事 井上 真輔

福岡市博多区

【地価動向】

住宅地の平均変動率：H25 △0.8%⇒H26 +0.9%

商業地の平均変動率：H25 +1.8%⇒H26 +4.6%

JR博多シティ及び九州新幹線の開業を契機に集客力が増加、更に博多駅中央街での再開発事業の概要が発表、将来に対する期待感とも相俟って、地価は引き続き上昇。住宅地は戸建て住宅が堅調に推移、博多駅周辺部では賃貸マンション用地需要に支えられ地価は上昇基調で推移している。

【特徴的な価格形成要因】

- 博多阪急2013年3月期の売上高374億6,200万円で前期比+0.5%、来店客数同▲14.5%。アミュプラザ博多の開業2年目の売上高は前年比△4%の342億円。但し、2012年11月からは4ヶ月連続でプラスを維持。2013年2月にJR博多シティは予想より9ヶ月早く来場者数1億人を突破。
- JR九州、九州新幹線2012年度の利用実績を発表。博多熊本間の1日平均乗客数は前年度比+1%、熊本鹿児島中央間は同▲3%。2013年10月には全国初のクルーズトレインななつ星運行開始
- 日本郵便とJR九州、博多郵便局と博多ビルの再開発ビルを2016年春に開業と発表。郵便局跡地の建物は地下3階地上11階建約65,800万㎡、核テナントとして九州初進出の丸井(1～7階の約14,000㎡)が outlet。博多ビル跡地は地下3階地上13階複合オフィスビルの予定。特例制度の活用による容積率は最大1200%
- 地下鉄七隈線延伸計画、2013年4月工事施工認可、2014年2月工事着工、平成32年度開業予定。
- 国交省が発表した2012年外国クルーズ船の国内寄港回数、前年3位だった博多港が85回で2年ぶりに首位。但し、尖閣国有化以降、中国からのクルーズ船のキャンセル相次ぎ、2012年10月から10ヶ月間、寄港途絶える。2013年8・9月に計5隻が訪れたものの、年内寄港の予定無し。また、韓国船会社ハーモニークルーズ、釜山を拠点に九州等を巡るクルーズ事業について2013年2月以降運休すると発表。再開時期は未定。
- 2012年の博多港外国航路乗降人数が約84万6千人となり、10年の約87万3千人に次いで過去2番目を記録。乗降人数は20年連続で日本一。
- 福岡市、博多港ウォーターフロント地区に中規模展示場を新設し、シティホテルを誘致する構想。2011年の国際会議は221件で全国政令市最多、各施設の稼働率は8割を超えている。
- ベイサイドプレイス博多、全面再開3年目の2012年度に初めての最終黒字。12年度来場者約210万人

■担当市区町村

福岡市博多区・中央区、飯塚市、小郡市、筑紫野市、朝倉市、朝倉郡筑前町、三井郡大刀洗町

- リバレイン5・6階にアンパンマン施設。来年4月18日開業予定、初年度集客50万人目標
- ヨーロッパと福岡を結ぶ初の直行便としてKLMオランダ航空が平成25年4月に就航。福岡空港の2013年の発着回数が17万640回に達し、2年連続で過去最高を更新。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。
- (株)LINE(韓国)博多駅前2丁目のチサンホテルを購入後、取り壊して延床13,000㎡の自社ビル建設、15年10月完成予定
- 広島資本のマリモ、7月に千代で賃貸マンションを11.8億円で取得、11月に駅東に九州営業所開設、福岡都市圏での営業本格化。博多祇園センタープレイスは8月に100億円程度で私募リートに売却。久留米の福岡スタンダード石油、12月に110億円弱で中洲のgate'sを取得(何れも2013年)。

福岡市中央区

【地価動向】

住宅地の平均変動率：H25 +2.0%⇒H26 +3.4%

商業地の平均変動率：H25 +0.5%⇒H26 +3.1%

住宅地・商業地とも地価の上昇幅が拡大。天神地区は、店舗売上高が回復基調で推移、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に推移。

【特徴的な価格形成要因】

- 天神地区の百貨店、JR博多シティの開業で天神の客足は減少していたが、アベノミクスの資産効果等で、売上高の回復傾向が鮮明になっている。岩田屋三越(福岡三越と岩田屋本館)の2012年度売上高前期比▲0.5%、2013年9月中間決算、対前年比+1.0%と10年統合以来、中間期では初の増収。博多大丸2012年度売上高(福岡天神単独店)前期比+0.1%、2013年9月中間期決算、同+1.4%で、中間期としては8年振りの増収。福岡パルコ、2012年度の売上高は前期比+4.8%、2013年9月の中間決算は同▲0.3%。
- 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。旧岩田屋新館を建替え2014年秋に福岡パルコ新館(仮称)として開業すると発表。地下3階地上6階建延床約14,000㎡のビルを予定。
- ソリアプラザ、地下2階の駐車場を店舗化する等、約60億円を投じ2015年春までに約2年かけて施設全体を順次リニューアル。オープン以来初の大規模改装。

- ④九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公表。2012年5月に用途地域の変更等の都市計画決定。裁判所、弁護士会館、検察庁などの司法関係の施設と複合施設(市少年科学館等)を2020年完成目指して整備中。2014年2月にはJR九州が国道202号沿いの約2haを117億円で取得。
- ⑤福岡リート、2月に天神西通りセンタービルを26億円で取得、3月にディーウイングタワーを28億円、天神ノースフロントビルを28億円で取得。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。8月、ケネディックス・レジデンシャル投資法人、3.7～7.6億円でレジ系を4物件取得。11月、福岡地所、西鉄、九電、岩田屋新館が入る天神きらめき通りビルを約180億円で共同購入。11月、日本賃貸投資法人がグランパーク天神を約47億円で取得。12月、ユナイテッド・アーバン投資法人が、天神ロフトを43.5億円で取得。12月、丸糸殖産が渡辺通3丁目の駐車場用地約4,300㎡を約43.5億円で取得(何れも2013年)。
- ⑥山の上ホテル、「アゴーラ福岡山の上ホテル&スパ」として9/1リニューアルオープン。ジェイアール西日本開発、渡辺通5丁目に2014年秋開業目指してカンデオホテルズ福岡天神を。運営会社はカンデオ・ホスピタリティ・マネジメント。
- ⑦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。
- ⑧アクロスと市役所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(2013年9月告示)。
- ⑨浜の町病院が長浜3丁目に平成25年10月移転開業。

飯塚市

住宅地の平均変動率：H25 △3.2%⇒H26 △3.0%

商業地の平均変動率：H25 △5.9%⇒H26 △4.8%

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基調を辿っている。住宅地のうち、新規分譲地は比較的堅調で推移しているものの、既存住宅地の需要は弱含みのままとなっている。一方、中心商業地は陳腐化が顕著、既存アーケード商店街では空洞化が進行しており、依然として高い下落率で推移している。

【特徴的な価格形成要因】

- ①九州初業態のMEGAドン・キホーテ、飯塚市椿に3月15日開業。売場面積約2,860㎡、半径20kmを商圈と捉え、年間売上高20億円目標。
- ②潤野地区のサニーガーデン咲台(全61区画)は半数以上が分譲済、養護老人ホーム愛生園跡地でのグレース

ビュー愛宕(全24区画)、幸袋地区でのグレースビュー幸袋(全10区画)等でも取引件数は順調に伸びており、価格も安定的に推移。

- ③本町、永楽町、昭和通り等の商店街における歩行者通行量、平成21年から平成25年で23%以上減少。
- ④吉原町では吉原町1番街区市街地再開発事業が進展。総事業費約38億円、11階建複合ビルが2015年5～6月頃完成予定。

小郡市

住宅地の平均変動率：H25 △4.4%⇒H26 △2.3%

商業地の平均変動率：H25 △5.3%⇒H26 △6.7%

筑紫野市までは住宅地の下げ止まりの状況が鮮明になってきているが、小郡市に入ると下落幅の縮小傾向は認められるものの、総じてみれば依然として下落基調。但し、北部の三国地区と南部味坂地区等との間の南北間では様相を異にしている。イオン小郡ショッピングセンター、小郡市大保に11月8日オープン。敷地約118,000㎡、売場面積約33,000㎡。

筑紫野市

住宅地の平均変動率：H25 △0.7%⇒H25 ±0.0%

商業地の平均変動率：H25 △2.5%⇒H25 △0.5%

鉄道駅から徒歩圏内では上昇に反転しているエリアも散見されるが、利便性に劣る既成住宅地は依然として地価は下落傾向を辿っている。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。

朝倉市

住宅地の平均変動率：H25 △4.4%⇒H26 △3.1%

商業地の平均変動率：H25 △5.8%⇒H26 △4.5%

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。⑥杷木小、久喜宮小、志波小、松末小の4小学校を統廃合し、現在の杷木中敷地内に併設型の小中連携校を新設する方針を固める。開校時期は未定。

朝倉郡筑前町

住宅地の平均変動率：H25 △4.8%⇒H26 △2.9%

商業地の平均変動率：H25 △4.1%⇒H26 △3.7%

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7月 筑前町東小田に「ホームプラザナフコ筑前店」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。

福岡第5分科会

幹事 池田 雄士

福岡市南区

住宅地は全29地点中、上昇が23地点、横ばいが2地点、下落が3地点、選定替1地点、商業地は全10地点中、上昇が7地点、横ばいが1地点、下落が2地点となった。全用途の平均変動率は+1.7%となり、前年の+0.1%から上昇幅が大幅に拡大した。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・商業地】

高宮・市崎・平和地区など、従来から品等・名声が高い優良住宅地域の地価は、上昇傾向が続いており、上昇幅が拡大している。中・高所得者の需要が回復していることに加え、最近ではミニ開発が増加しており、富裕層以外にも需要層が拡大している。売り物件はすぐに成約に至る状況が続いており、取引市場は好調である。ただし、高台で傾斜がきついエリアは、やや敬遠されており、地価も微増傾向にとどまっている。

分譲マンション適地については、高値の素地取引がみられるなど、強含みの市況感が続いている。新築分譲マンションの販売も好調に推移しているが、消費税増税の関係で、特に平成25年秋頃の成約件数が高水準となっており、駆け込み需要の影響もみられた。また、高宮・大橋駅前の優良立地での物件取得が困難な状況となっており、最寄り駅から離れた郊外立地での素地取引や分譲マンションの販売も増加している。今後は建築費の上昇や消費税増税の影響が懸念されるものの、現在の素地需要は逼迫している状況であり、優良立地の分譲マンション適地の地価は、住宅地・商業地とも上昇幅が拡大している。賃貸マンションについては、駅前の物件を中心に、一棟売りの取引が活発である。アベノミクス等の影響で投資意欲が増大しており、福岡市中央区・博多区の都心部に加え、南区の取引件数も増加している。個人投資家から事業会社まで、幅広い需要者が市場に参入しており、高額な取引も多くみられた。こうした要因から、特に高宮・大橋駅前に所在する商業地の賃貸マンシ

三井郡大刀洗町

住宅地の平均変動率：H25 △2.0%⇒H26 △1.9%

商業地の平均変動率：H25 △4.1%⇒H26 △4.0%

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。

■担当市区町村

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

ン適地は、高い上昇率を示している。

【価格中位・下位の住宅地】

南区のうち、最寄り駅の接近性がやや劣る価格中位の住宅地については、前年は弱含みの市況感であったが、本年の地価は微増傾向に転じている。アベノミクス等による景気対策や消費税増税の駆け込み需要等により、全体的な住宅需要が押し上げられており、郊外の既存住宅地についても中古住宅の取引やミニ開発等による新築住宅の成約件数が増加している。ただし、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については、回復のスピード感が遅れており、地価は微減傾向にとどまっている。

【郊外の商業地】

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幹線道路沿いの路線商業地域や近隣商業地域については、下落幅が縮小しているものの、引き続き弱含みの状況である。一部、店舗集積度や集客力が高い地域では、横ばいとなった地点が存在するが、新規出店がみられず、衰退傾向が伺える地域については、引き続き下落傾向となっている。

春日市・大野城市

住宅地は春日市で全12地点とも上昇、平均変動率は+1.2%、大野城市は6地点で上昇、平均変動率は+0.3%となり、前年の下落から一転して上昇となった。商業地は春日市・大野城市の全地点で横ばいとなり、前年の下落から回復した。

【住宅地】

アベノミクス等の影響で、福岡市のベッドタウンである春日市・大野城市についても、住宅需要の回復が顕著にみられた。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地のほか、駅前の高価格帯の住宅地、郊外の既存大型団地など、一般的に取引件数が拡大している。取引価格水準も高値の事例が多く見られ、特に高価格帯の優良立地でこの傾向が顕著である。従来は

新築の建売物件で総額3,000万円以下が需要の中心であり、割安感がある郊外住宅団地での取引が多かったが、前年から駅に近い高価格帯の住宅需要が回復し、さらに過熱した状況が確認された。また、春日市ではフォレストシティの大規模開発地において店舗集積度が高まっており、周辺地域の住宅需要にもプラス効果が波及している。こうした影響もあり、大野城市と比較して、春日市の住宅市場がより活発化している。JR・西鉄線駅前の分譲マンション適地については、福岡市南区での素地取得が困難なこととも相俟って、隣接市での素地取引が増加しており、地価は上昇幅が拡大している。

【商業地】

西鉄線の春日原及び下大利駅前の商業地については、店舗需要はまだ乏しいものの、店舗付賃貸マンション等の投資物件の取引が増加している。築浅物件であれば、単身者・ファミリータイプとも賃貸需要は堅調であり、駅前の賃貸マンション適地については、地価は横ばいとなっている。路線商業地域については、県道福岡筑紫野線を中心として店舗集積度が充実しており、新規出店を目的とした高値の取引もみられている。こうした繁華性の高い地点については、地価は横ばいとなっている。また、春日市星見ヶ丘の「フォレストシティ」においては、ナショナルチェーンの大型店や飲食店の出店が相次いでおり、分譲マンションも建築予定である。同市における一大商業拠点へと成長しており、隣接市からの集客も多い。開発予定の更地がまだ多く残っており、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、事業完了は平成26～33年度の予定である。

太宰府市

住宅地は全12地点中、上昇が6地点、横ばいが2地点、下落が4地点となり、平均変動率は+0.1%と上昇に転じた。商業地は横ばいが1地点、下落が1地点となり、下落幅は大幅に縮小した。

【住宅地】

全般的に住宅需要が回復しているが、土砂災害の危険性や高齢時の影響を懸念して、山手の既存住宅地の需要は引き続き弱含みであり、地価は微減傾向にとどまっている。一方で、観世音寺地区や都府楼南地区など、駅に近い区画整然とした住宅団地については、需要が回復している。ミニ開発等による新規分譲は即売が見込めるため、分譲業者の素地仕入れも活発化しており、こうした地域の地価は上昇に転じている。

【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。幹線道路沿いの路線商業地域については、新規出店の動きもみられず、弱含みの状況が続いており、地価はまだ下落傾向である。ただし、太宰府天満宮参道沿いの店舗用地については、観光客や売上高が回復基調であり、空き店舗がない状況とも相俟って、地価は横ばいに転じている。

嘉麻市・嘉穂郡桂川町

人口減少と高齢化による過疎化が進んでおり、人口減少率及び高齢化率は福岡県下でも高い水準となっている。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、底値感が見えてきた地域については、下落幅が縮小傾向となっている。商業地は幹線道路沿いで、一部ドラッグストア等の新規出店もみられるが、周辺の大形店や過疎化等の影響による売上不振から、役場周辺の旧来からの商店については撤退する店舗が多く、地価は依然として下落傾向である。

筑紫郡那珂川町

那珂川町は福岡県下で人口増加率が上位に位置しており、取引が多く需要回復が認められるJR博多南駅の西側一帯(今光・五郎丸・松木地区)の住宅地については、地価が上昇傾向に転じている。また、南区に隣接する片縄北で22区画、王塚台の水道企業団跡地で26区画の中規模宅地開発が行われており、売れ行きも好調である。国道385号沿いの道善地区では新築分譲マンション(ヒューマインドけやき通りフォレスト・62戸)が完売するなど、郊外部の住宅需要も回復していることから、上昇地点が拡大し、住宅地の平均変動率は+0.4%となった。商業地は地点がないが、路線商業地域の地価動向はやや下落傾向となっている。

糟屋郡(宇美町・篠栗町・志免町・須恵町)

人口は宇美町が微減傾向、篠栗町が微増傾向、志免町・須恵町は上昇傾向で推移している。中でも志免町の人口増加率は福岡県下で上位に位置しており、将来的にも高い人口増加が見込まれている。住宅地は各町ともミニ開発による小中規模の新規供給が中心で、大規模な宅地開発はない。高台の傾斜がきついエリアは敬遠され、平坦で利便性が高いエリアとの売れ行きには差異が生じている。住宅地の地価は、交通利便性が優る篠栗町及び志免町の一部の地点で横ばいとなっているが、総じて微減傾向が続いている。新規分譲地の販売は概ね好調であるが、既存住宅地の取引件数が少なく、全般的に取引価格水準にも過熱感がみられていないため、上昇地点はない。商業地は駅前及び路線商業地域とも、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。

【用途毎の変動率】(住宅地・商業地・全用途)

	用途	H25 公示	H26 公示
南区	住宅地	▲0.2%	+1.4%
	商業地	+0.6%	+2.6%
	全用途	0.1%	1.7%
春日市	住宅地	▲0.2%	+1.2%
	商業地	▲1.5%	0.0%
	全用途	▲0.4%	+1.0%
大野城市	住宅地	▲0.4%	+0.3%
	商業地	▲1.3%	0.0%
	全用途	▲0.5%	+0.2%
太宰府市	住宅地	▲0.8%	+0.1%
	商業地	▲1.7%	▲0.3%
	全用途	▲0.9%	0.0%
嘉麻市	住宅地	▲1.9%	▲1.6%
	商業地	▲2.5%	▲2.2%
	全用途	▲2.1%	▲1.8%

	用途	H25 公示	H26 公示
那珂川町	住宅地	▲0.1%	+0.4%
	商業地	—	—
	全用途	▲0.1%	+0.4%
宇美町	住宅地	▲2.2%	▲1.1%
	商業地	▲2.0%	▲1.3%
	全用途	▲2.1%	▲1.1%
篠栗町	住宅地	▲0.8%	▲0.3%
	商業地	▲2.1%	▲1.0%
	全用途	▲1.0%	▲0.4%
志免町	住宅地	▲1.5%	▲0.7%
	商業地	▲0.5%	▲0.4%
	全用途	▲1.3%	▲0.7%
須恵町	住宅地	▲2.3%	▲1.7%
	商業地	—	—
	全用途	▲2.3%	▲1.7%
桂川町	住宅地	▲1.5%	▲1.2%
	商業地	▲5.2%	▲5.0%
	全用途	▲2.7%	▲2.5%

福岡第6分科会

幹 事 **浅川 博範**

■ 担当市区町村

福岡市西区・城南区、久留米市、糸島市、八女郡広川町

福岡市西区

住宅地は上昇地点が増加、商業地はほぼ横ばい傾向。

【住宅地】

継続地点23地点中、上昇20地点、横ばい1地点。平均変動率は前回より上昇幅が縮小したものの、依然として上昇傾向が続いている。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るものの、やや鈍化傾向も伺える。戸建住宅重要は、利便性の高い姪浜駅及び橋本駅周辺、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。伊都土地区画整理事業の保留地販売についても、抽選倍率の高さから人気を博している。

【商業地】

分譲、賃貸マンション素地需要が下支えしていた姪浜駅南側地域は、両需要の回復により上昇傾向に転じている。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。

- ・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)、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16地点中、上昇9地点、横ばい6地点。安定した戸建住宅需要を背景に、上昇地点が大幅増加。早良区、中央区の影響が当区まで波及しており、利便性の高い北部地域の住宅需要が堅調に推移。取引件数は増加、取引価格も上昇傾向にあり、西区にやや遅れて地価は上昇傾向に転じた。城南-1の分譲マンション地点は+5.3%と当分科会内では最も高い上昇を示している。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3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の回復を受けて、上昇に転じている。分譲・賃貸マンション用地需要が下支えしており、中～南部の郊外商業地域も含めて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)

- ・近年では開発等は特に見られない。
- ・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

平均変動率は住宅地が横ばい、商業地は下落率が大幅縮小。

【住宅地】

継続地点32地点中、上昇11地点、横ばい11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、久留米-23は+4.1%の上昇。旧久留米市中心部周辺では戸建住宅用地需要が安定、分譲マンションは、新築及び中古共に特急停車駅周辺の徒歩圏や、中心市街地に近い物件は概ね好調である。

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。上津地区の地点では、周辺における生活利便施設の充実、平成26年3月下旬の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+3.6%の上昇。新築着工件数も昨年度より2～3割増加、戸建・共同住宅共に安定。旧久留米市中心部周辺地域では、校区による選別傾向もある中、安定した戸建住宅需要を背景に上昇傾向。やや郊外の地域でも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、鉄道路線が利用できない旧郡部や調整区域においては、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12地点中、上昇2地点、横ばい4地点。商業需要全般が停滞傾向にあるが、全体的に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、H25.11は336戸中57戸の空室で17.0%と長期的に若干回復傾向にある。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い傾向にあり、坪1万円以上の物件も多い。

都市プラザ建設地周辺の2地点については、工事着工による期待感を反映し今回は横ばい。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。路線商業地域は上津バイパス沿いの地点が±0%と横ばい傾向。

【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。既存の中小工業地における取引は、取引事情を含みながらの供給圧力が強い。

【変動要因】

- 人口は平成25年5月以降増加傾向に転じている。
- 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
- 都市計画道路東合川野伏間線(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H26年3月21日)
- 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「久留米シティプラザ」がH27年度オープンを目指して平成25年11月に建築着工。
- JR久留米駅西口には、市営の立体駐車場(4階建254台)が新設、H26年4月14日利用開始。

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。区画整然とした良好な住宅地や利便性の高い地域では安定した需要を背景に上昇に転じるなど、旧前原市内で上昇2地点、横ばい2地点となっている。商業地の下落幅は昨年並み、旧志摩町、旧二丈町では弱含みである。

- 浦志1丁目地区に亀の井ホテル(10F、255室)がH25年6月開業。
 - JR筑肥線「筑前前原」駅と「波多江」駅の間地点にあたる鉄道沿線約20.2haに、前原東土地区画整理事業が始動、低層住宅と中層住宅などを合わせて1,000戸規模の住宅地を整備するもので、平成30年3月31日完了予定、新たな人口の受け皿として期待される。
- 広川町は、ほぼ昨年並みの下落傾向で推移している。

【用途毎の変動率概要】

市町村	用途	H26	H25
福岡市西区	住宅	+1.6	+1.0
	商業	▲0.5	▲1.6
福岡市城南区	住宅	+1.6	▲0.2
	商業	+0.5	▲0.9
久留米市	住宅	±0	▲1.5
	商業	▲0.5	▲2.4
	工業	▲1.7	▲2.8
糸島市	住宅	▲1.1	▲2.4
	商業	▲4.3	▲3.0
広川町	住宅	▲2.6	▲2.9
	商業	▲4.3	▲4.7

福岡第7分科会

幹事 佐藤 史郎

福岡市早良区

【住宅地】

景気の回復基調並びに現下の低金利、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ており、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う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となっている。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、建築費の上昇は地価抑制になっているものの、入札案件では高額な落札結果になるなど地価は上昇基調を維持している。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する等、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が現在進んでおり、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下鉄七隈線から徒歩圏内のエリアでは、地価は緩やかな上昇基調を示している。ただし、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、価格水準もまだ値頃感があることから、地価が上昇傾向にて推移している。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、地価は調整局面で推移してきたが、底入れの兆しも見えつつある。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、ここ数年の地価下落傾向の反動から上昇に転じる地点も増えつつある。

■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

大牟田市

帝京大学福岡医療技術学部のメインキャンパスが平成26年4月より岬町(旧ネイブルランド跡地約4ha)の新キャンパスに移されることが発表された。学生数は現在500人だが、全学科が完成すると1,400人、職員を加えると1,500人ぐらいとなる。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31.6%、人口10万人以上の都市で高齢化率全国第2位)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。

九州新幹線の2年目の乗客数(13年2月中旬までの集計)は、博多熊本間1日平均24,800人(前年比+1%)、熊本鹿児島中央間同13,600人(同△3%)。近距離区間は割引切符等によるテコ入れに拠り、新鳥栖、久留米、筑後船小屋、新大牟田各駅では2年目の取扱収入が+4～23%となった。

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、インフラ整備が進化したほか、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。

9月17日、今年度のユネスコへの世界遺産政府推薦案件が、当市宮原坑跡、専用鉄道敷跡、三池港を含む「明治日本の産業革命遺産 九州・山口と関連地域」に正式決定した。

分譲関連では、大字新町において4月に9,836㎡の戸建住宅34戸の開発、9月には小川町で6,467㎡の戸建住宅23戸の開発が進行している。

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)、西鉄柳川駅舎の建て替え、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。区画整理事業等の進む柳川駅東口周辺を除いては住宅需要が低迷しており、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年春にオープンし、当市も商圏内に含まれていることから、既存商業地の地価下落圧力にもなっている。

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や高齢化の進行により地価下落に歯止めがかかっていない。また、平成24年夏の九州北部豪雨による被災地域においては、道路や水道施設等の生活インフラの復旧が進んでいるが、現在も仮設住宅での生活を強いられている住民も見られるなど、全面復旧には更に時間がかかることから、今後も下落基調での推移が予測される。

商業地についても、地域経済の低迷を受け、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の商況は厳しく、衰退傾向が顕著であり、地価も依然として下落基調で推移している。一方、平成25年5月に国道442号バイパス(納楚～大島)が開通、同バイパス沿いには平成25年7月に「TSUTAYA積文館書店八女店」、9月に「ニトリ八女店」がオープンするなど、商業集積が進み、当市の商業中心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、かかる実需を背景に地価は下げ止まり感が鮮明で、横ばいもしくは上昇に転じている。

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るが、地価の下落幅は縮小傾向にある。

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。

なお、昨年末において、筑後船小屋駅近接地に福岡ソフトバンクホークス・ファーム球場が建設されることが決定し、今後の動向と周辺地価への影響が注視される。

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が向上、又、国道442号八女筑後バイパス筑後市前津～八女IC間が平成25年3月に開通し、国道442号バイパスと八女ICが結ばれた事による高速道路利用者の利便性の向上も認められる。しかし、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き店舗も目立つ等、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域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、大川市榎津の大川キャンパスに2013年4月医学検査学科(定員80名)を開設した事に伴い、福岡リハビリテーション学部を福岡保健医療学部に変更し、2013年4月現在850名が在籍している。

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。なお、メガソーラーの誘致を進めており、昨年より旧三井三池炭鉱有明鉱跡地及び瀬高町高柳において稼働を開始した。

【用途毎の変動率概要】

市町村	用途	H25	H26
福岡市早良区	住宅	2.9	3.3
	商業	2.0	2.4
大牟田市	住宅	▲3.8	▲3.4
	商業	▲4.3	▲3.8
	工業	▲2.2	▲1.5
柳川市	住宅	▲3.1	▲2.6
	商業	▲4.7	▲4.5
八女市	住宅	▲3.6	▲3.6
	商業	▲4.0	▲3.8
筑後市	住宅	▲1.1	0.7
	商業	▲4.1	▲2.1
大川市	住宅	▲4.5	▲4.1
	商業	▲5.2	▲5.2
みやま市	住宅	▲1.9	▲1.5
	商業	▲4.8	▲4.6

特集

日本における戸建住宅の経済的耐用年数



公益社団法人
長崎県不動産鑑定士協会
不動産鑑定士 **竹房 政美**
福岡県八女郡(現:八女市)黒木町出身
2010年4月に長崎県大村市に大村不動産鑑定所を開業し現在に至る。
(資格)不動産鑑定士/二級建築士/マンション管理士/再開発プランナー/土地区画整理士/補償業務管理士/公認不動産コンサルティングマスター

昨年10月17、18日に名古屋において、「第1回日中韓鑑定評価協力会議」が開催されました。

テーマは「持続型経済における不動産市場」です。

中国不動産評価師・不動産仲介人学会副会長、韓国鑑定評価協会会長、

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会長による基調講演、

中京大学総合政策学部教授奥野信宏氏による特別講演に続き、

各国2名づつ、計6名の方の研究発表が行なわれました。

「持続型経済における不動産鑑定評価のトレンド」をテーマとした第2分科会では、

公益社団法人長崎県不動産鑑定士協会の竹房政美会員が発表され、その内容が高く評価されました。

今回はその発表内容の基となった論文の一部を抜粋して紹介します。

1. 不動産鑑定評価で用いられる戸建住宅の経済的耐用年数は20年～25年と短いものであるがその理由は？

「持続型経済」というものを考えた場合、多くの経済社会問題が関連してくるわけであるが、不動産の鑑定評価との結びつきを考慮した場合に、著者がまず頭に浮かんだのは「日本における戸建住宅の耐用年数は何故短いのか」であった。

総務省の2008年(平成20年)「住宅・土地統計調査」によると、新設住宅着工の戸建住宅は約86%が木造であり、ストックの戸建住宅も約93%が木造である。したがって、木造以外の鉄骨造、軽量鉄骨造、鉄筋コンクリート造等の構造形式も約10%程度はあるわけであるが、日本の場合には、約90%が木造の戸建住宅であるといえ

る。このように日本の場合には、木造住宅が中心であることから、本稿において戸建住宅といった場合には、主に木造住宅を指すものとして話をすすめることとする。

日常の鑑定実務において、現地へ行き、建物の調査をすると構造躯体はしっかりしているし、外装や内装、屋根も特に問題が無い。居住者(占有者)から話を聞いても、雨漏りはないし、白蟻の被害もない、建物が傾いているわけでもない。ただ、築30年が経過した住宅であり、新築新規の戸建住宅と比較すれば、物理的な摩滅や機能的な陳腐化は当然認められるが、まだ10年どころか20年以上は余裕で使えそうに思える戸建住宅が多々ある。しかし

ながら、このような戸建ての建物であっても実際の不動産市場での取引は、建物価値0で取引されることが多い。実際に取引された数多くの取引事例を調べてみても、築20年以上が経過した建物が存する場合には土地価格のみで取引されているケースも多い。一般の不動産市場での市場参加者(需要者及び供給者)の認識に戸建住宅の耐用年数は20年～25年というものがあることから、不動産鑑定評価の実務においてもこれらの慣行に倣い同様の経済的耐用年数が採用されてきたものと思われる。

ここで、不動産鑑定評価上の建物評価で用いるのは、「経済的耐用年数(通算耐用見込年数ともいう)」とは、建物の価値が不動産市場において無価値(0円)となるまでの全期間を指し、「建物の寿命」とは、建物が物理的に朽腐するまでの年数で、物理的耐用年数とはほぼ同義と定義しておく。

以上のように、不動産鑑定評価で用いる経済的耐用年数は、実際の不動産市場での市場取引における慣行が基礎になっているものと考えられるが、欧米諸国と比較して短いと言われる戸建住宅の経済的耐用年数を考えるうえで参考となる資料がある。

我が国で耐用年数としては広く知られ、また戸建住宅の経済的耐用年数を判断する場合の参考にされているものとして、財務省の「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」がある。構造・用途毎の建物全般にわたって耐用年数が設定されているのは世界中でも日本だけのよう

ある。「別表第一 機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表」によると、建物のうち「木造又は合成樹脂造のもの」の「住宅用」が22年、「木骨モルタル造のもの」の「住宅用」が20年と設定されており、これらが戸建住宅の経済的耐用年数を判定する際の根拠の1つとなっているものと思われる。これはあくまでも会計上の減価償却のために定められたものであり、その耐用年数は最初の制定から時代の変化によって今日まで幾度となく改定変更されている。現在では、木造の住宅用建物については、1989年改正までは耐用年数が24年であったが、1998年の改正により22年に改正されていることに留意が必要である。会計上の減価償却のために定められたものとはいえ、その耐用年数は22年と非常に短いものとなっている。

また、日本の住宅の寿命が欧米諸国と比較して短いことを明らかにした文献として、平成8年の建設白書(建設省:現国土交通省)があり、資料①は3カ国の平均寿命の比較をグラフ化したものである。

1996年(平成8年)の建設白書第2章第2節からの引用によると、

「日本の住宅の寿命は、建築時期別のストック統計から試算してみると、過去5年間に除却されたものの平均で約26年、現存住宅の『平均年齢』は約16年と推測されるが、アメリカの住宅については、『平均寿命』が約44年、『平均年齢』が約23年、イギリスの住宅については、

『平均寿命』が約75年、『平均年齢』が約48年と推測され、日本の住宅のライフサイクルは非常に短いものとなっている。

この理由は、日本は戦後急速に住宅ストックを充実させてきている中途の段階にあることや、そもそも住宅ストックの質の低さ、リフォームのしにくさ、或いは使い捨てのライフスタイルに合わせて住宅も建て替えにより対応していることなどが考えられる。このように日本の既存住宅流通量は新築に比べて少なく、大量建設・大量廃棄の構造になっている。これはGDPを押し上げるかもしれないが、良質なストック形成が行われなまま、住み替え需要に的確に応じられず、住生活の充実にコストと手間暇がかかる構造になっていると考えられる。」

との記載がある。

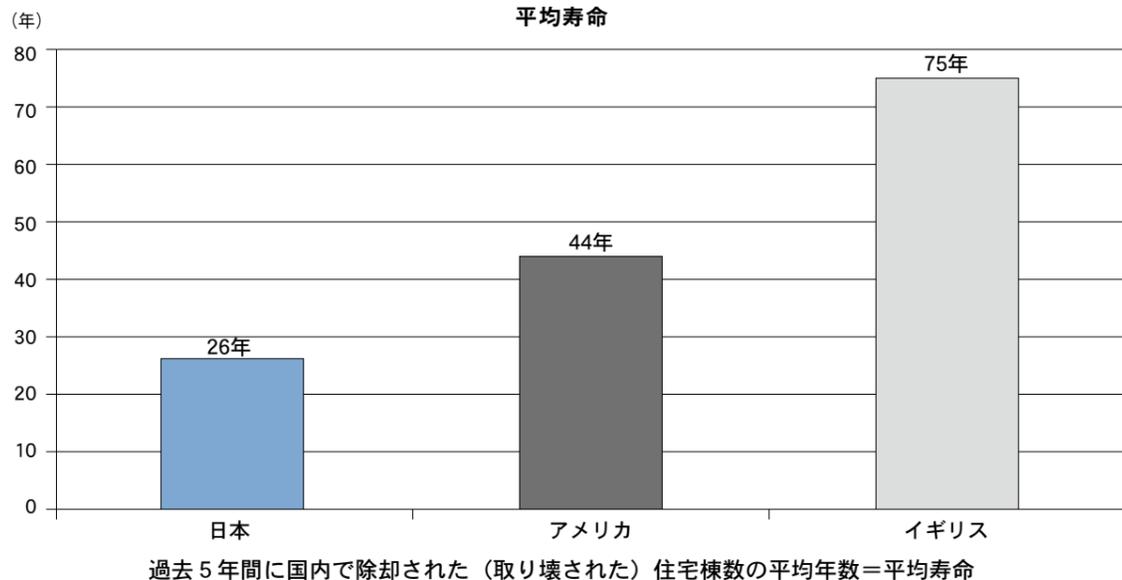
これは、「過去5年間に国内で除去された(取り壊された)住宅棟数の平均年数」を「平均寿命」として求め、各国の比較を行ったものと思われる。問題点としては、「取り壊された建物だけを対象としている」ため、実際には築30年や築40年経っても取り壊されず現存している建物も多く存在すると考えられることから、この資料による日本の住宅の平均寿命が26年という年数は、実際の平均寿命の実情に比べて短い結果になっていると考えられる。

また、1996年(平成8年)に発表された統計資料であり、「過去5年間」がどの時期を指すのか不明であるが、仮に直近の5年間とすれば、1990年から1995年ということにな

り、日本ではバブル経済の絶頂期からバブル経済の崩壊を迎え、土地価格がピークから概ね6掛け7掛けの水準に下落した時期になると思われるが、今現在と比較すると土地価格は未だ高値で推移していた時期である。この時代においては、売却等による不動産の処分を考えた場合、土地の中古建物の存在はマイナス以外の何ものでもなかった時代と考えられるから、これらの住宅は単なる「消費財」として取り壊されてきたという時代背景もあると考えられる。また1990年から1995年に取り壊された建物が調査の対象だとすると、これらの建物は昭和40年～昭和45年頃に建築された建物ということになり、この時代の建物は質より量が重視された質の低い住宅が中心であったといえるのではないだろうか。なお、この統計資料は約17年前の資料であり、以上のような時代背景から鑑定評価上で用いる建物の経済的耐用年数と関連づけることには問題があるが、この時代(約17年前)においては、他国との比較において日本の住宅の平均寿命は26年という短い結果となっている。

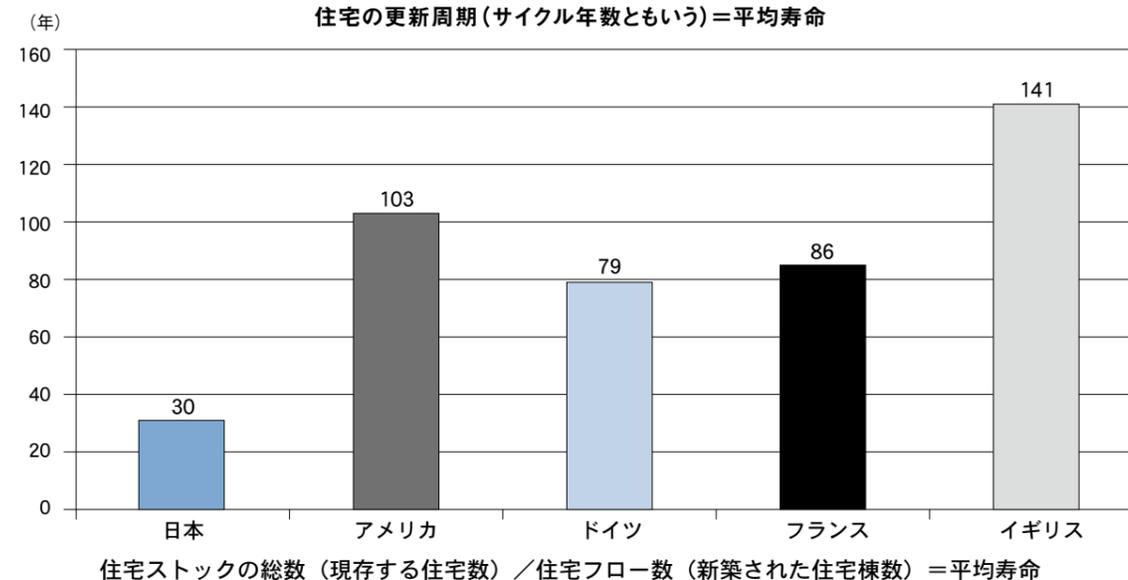
次に、住宅の平均寿命を国際比較した資料①と類似の統計資料として、資料②の「解体・リサイクル制度研究会報告」に記載されている「住宅ストック更新周期の国際比較」がある。この報告によると、住宅の更新周期は、イギリスの住宅は141年で、フランスは86年、ドイツは79年であり、ヨーロッパ諸国においては石造りの建物の文化があるためか、住宅の平均寿命は100年に迫ろうかというほ

資料①【1996年建設白書による日本の住宅の寿命】
平均寿命



出典:1996年(平成8年)建設白書第2章第2節

資料②【住宅ストック更新周期の国際比較】
住宅の更新周期(サイクル年数ともいう)=平均寿命



出典:解体・リサイクル制度研究会報告(1998年(平成10年)),1993年(平成5年)住宅統計調査(総務庁:現総務省)
Annual Bulletin of Housing and building for Europe(国連)

ど長いのが特徴である。例えばイギリスでは、住宅は3世代にわたって住み継がれるのが通例であり、もし自分の代で建て替えを行わなくてはならなかったら、アンラッキーといわれるようである。また消費大国でありモノを使い捨てるようなイメージがあるアメリカについては、日本と同じように木造の住宅が多いにもかかわらず、103年という長い更新周期となっている。これらの諸外国に対して、日本の場合はわずか30年という短い更新周期となっている。

ここで「住宅の更新周期」とは、住宅ストックの総数(現存する住宅数)を住宅フロー数(新築された住宅棟数)で除した数値であり、一般的には「サイクル年数」と呼ばれている。住宅ストックの総数(現存する住宅数)と住宅フロー数(新築された住宅棟数)がいずれも安定しているという前提であれば、サイクル年数はあるストックが現状のフローによって何年程度で入れ替わるかを判断する目安となる。つまり住宅を新築するのは寿命が終わった住宅を壊した場合のみという前提であるならば、このサイクル年数は概ね住宅の平均寿命とみなすことが可能である。しかしながら、日本では住宅ストックの総数は今でも伸び続けており、かつ住宅フロー数は景気の動向等に影響されるとともに、近年住宅フロー数は減少傾向で推移している。したがって、このサイクル年数をもって、正確な住宅の平均寿命とはみなし難いが、簡単に求めることが可能であり、国際間比較も容易であることから、求められた結果は平均寿命の概算程度の意味は持ちうると思われる。

この資料②についても、前記の資料①と同様に約20年前に発表された資料であることに留意が必要であるが、この資料からも他の諸外国の平均寿命との比較においては、日本の住宅の平均寿命は30年と短いものとなっている。

恐らく、このような統計資料等が発表され、一般社会の認識にも浸透し、不動産市場においても一般化してきたことが現在の鑑定実務で用いられている戸建住宅の経済的耐用年数の根拠になっている一因ではないかと思われる。

以上のように、日本の戸建住宅は諸外国と比較して寿命が短いと言われているわけであるが、それはどのような理由によるものだろうか。下記にその理由を思いつくまに列挙してみた。

○現存している住宅の質が低いこと(特に1981年の新耐震設計法施行前の住宅は質より量が重視された時代の住宅と考えられる)。これは住宅自体の物理的要因

に基づくものといえる。以下は住宅自体の物理的な要因以外の要因に基づくものである。

- 中古住宅市場での流通が活発ではない(中古住宅の品質が明確ではないため、リフォームで対応するよりも新築住宅に建て替えたほうが安心感が持てる)。
- 生活水準の劇的な向上(ライフスタイルの変化に対してリフォームがしづらい住宅が多い。特に床面積は昭和30年代以降、現在に至るまで拡大傾向にあり、間取りの洋風化や設備の最新化は、建て替えにより対応せざるをえなかったと言える)。
- 土地神話(特に高度成長期からバブル期においては土地は資産であって価値が下がることはないと考えられていた。都市部では不動産取引といえば土地取引であり、土地本位主義の不動産市場においては、高価な土地上に存する中古建物はマイナス以外の何者でもなかった)。
- 銀行の中古住宅ローン査定は築15年～20年で価値が0(無価値)になる。
- 民族意識や文化の違い(ライフスタイルの変化に、欧米は住み替えで対応、日本は建て替えて対応してきた。日本人は新築住宅を好むとも言われている)。

この他にも、日本の戸建住宅が短命と言われてきた理由は多くあると思われるが、概ね以上のような理由によるものが大きいのではないだろうか。

以上を総括すると、日本においては、戦後の急激な高度経済成長により発展を遂げてきたわけであるが、この間、日本の人口と世帯数は継続して増加傾向で推移してきた。極端な住宅不足に対応するため、質より量を重視した戸建住宅等が建築されたのである。右肩上がりの経済成長が見込めたこの時代には、住宅は「資産」ではなく単なる「消費財」と考えられ、建築後20年～25年程度の短期間で居住することをやめて、取り壊してはまた新しい建物を建て替えるという「スクラップ&ビルド」の考え方が主流であった。端的に言えば、これまでの日本経済はフロー消費型の社会であったことから、戸建住宅という高価な資産においてさえ、建築後20年～25年程度という短期間のうちに取り壊されても、それが日本経済の中では自然な流れだったともいえる。

しかし近年においては、CO2削減による地球環境保護の観点からの要請や、成熟しきって右肩上がりの成長が

見込めない今後の経済状況、さらには日本において深刻化している少子高齢化の問題等から、「建てては取り壊す(スクラップ&ビルド)」というフロー消費型の社会から、今後の持続型経済社会においては「いいものを建てて、きちんと手入れを行い、長く大切に使う」という量より質を重視したストック型社会へと転換してきており、戸建住宅についても時代の要請から長寿命化させることが求められている状況にある。

これまでの不動産鑑定業界の実務における戸建住宅の評価の際の経済的耐用年数の判定においては、以上のような時代背景を反映してか、土地は永続するものであるが、建物は消費財的なものとして短期間で取り壊されるのが通常であるため、鑑定評価上においても戸建住宅の経済的耐用年数を20年～25年程度の短い期間で設定してきたものと思われる。しかし、持続型経済を前提とした不動産市場において、市場参加者の認識が「日本の戸建住宅も欧米諸国のようきちんとして手入れをすれば長持ちするものである」というように一般化し不動産市場で受け入れられるようになれば、我々不動産鑑定士も従来からの戸建住宅の耐用年数に関する認識を改め、実情に応じた経済的耐用年数を考慮したうえで鑑定評価を行う必要があるのではないかと、また既にその時期が到来しているのではないかと著者は考えている。

2. 近年における戸建住宅の寿命の長期化傾向

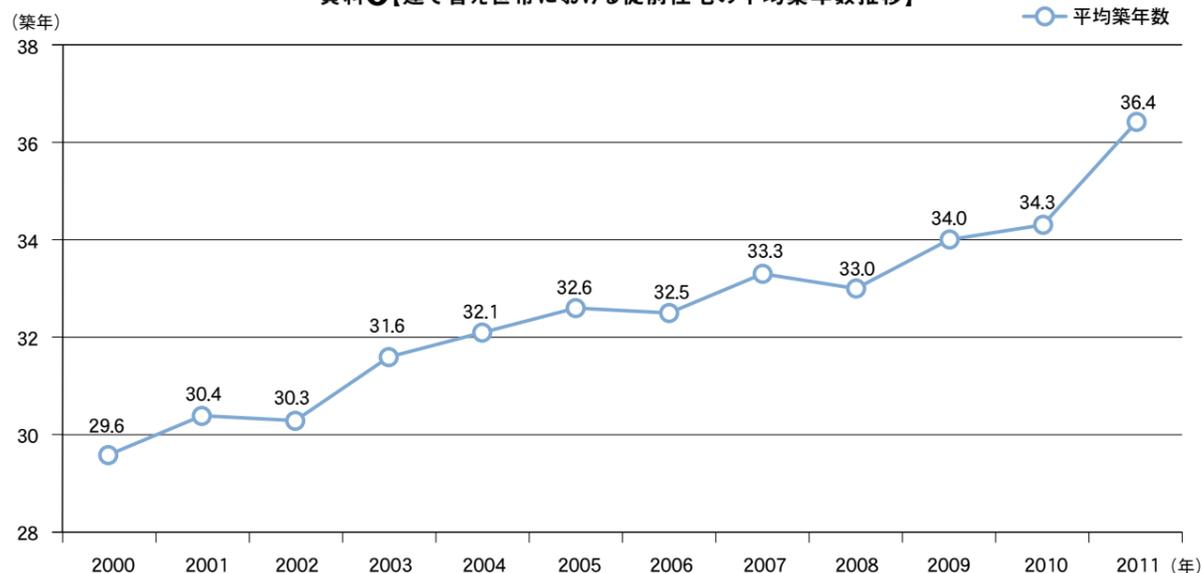
日本の戸建住宅における建物の寿命が長期化してきている根拠を示すデータはいくつかあると思われるが、その1つとして下記のものを概説する。これらは不動産鑑定評価上の経済的耐用年数及び経済的残存耐用年数を判定するうえでも参考になるものと思われる。

資料③のグラフは、一般社団法人住宅生産団体連合会の「戸建注文住宅の顧客実態調査」における「建て替え世帯における従前住宅の平均築年数の推移をグラフ化したものである。当該調査は、2000年度から実施されているもので、2011年度で12回目の調査となる。調査の対象エリアは、3大都市圏(東京圏、名古屋圏、大阪圏)と地方都市圏(札幌市、仙台市、広島市、福岡市、静岡市)である。

2000年(平成12年)の調査開始時には従前住宅の平均築年数は29.6年であったが、その後は徐々に従前住宅の平均築年数は長期化しており、直近の2011年(平成23年)の調査では36.4年の築年数となっており、2000年の調査開始から比べると、従前住宅の平均築年数は7年程度長寿命化していることがわかる結果となっている。

次に、資料④は、「建て替えにおける従前住宅の構成比」であり、築年数別の構成比では、25～30年未満が

資料③【建て替え世帯における従前住宅の平均築年数推移】



調査対象エリアは3大都市圏(東京圏、名古屋圏、大阪圏)と地方都市圏(札幌市、仙台市、広島市、福岡市、静岡市)

出典:一般社団法人住宅生産団体連合会「戸建注文住宅の顧客実態調査」

特に減少幅が大きく、2002年度には3割近くあったものが(27.2%)、2011年度は約1/3まで(11.2%)減少している。逆に、2002年調査では40年以上だったものが1割強(約13%)しかなかったが、2011年調査では3割強(31%)まで増加している結果となっている。

もちろん、これらの従前住宅の平均築年数は、住宅の建て替えを行うわけであるから、景気の動向や金利の動向、税制面の優遇措置、さらには世帯所得の水準等の影響があるものと思われるが、これらの資料から判断する限り、戸建住宅の寿命は近年になるにしたがって年々伸びていると結論づけることができるのではないだろうか。

なお、建物の長寿命化に関する研究をされている早稲田大学の小松教授の論文においても、戸建住宅の寿命は、近年になればなるほど、長寿命化傾向にある、という研究結果となっているので付言しておきたい。

3. 長期優良住宅の建設動向と不動産鑑定評価

戸建住宅の長寿命化と関連して、今後不動産の鑑定評価でも経済的耐用年数を判断するうえで問題となってくるのが長期優良住宅等の実務における取り扱いではないだろうか。

これまで日本は世界最高水準の経済発展を実現してき

たものの、いまだに欧米諸国に比べて「ゆとり」や「豊かさ」を感じられない状況にある。今後我が国は、少子高齢化の進展により福祉に対する国民の負担増加が懸念されており、さらには地球温暖化問題や廃棄物問題などの環境問題の深刻化が懸念される。このような状況の下で、従来からの「建てては壊す」フロー消費型の社会から、「いいものを建てて、きちんと手入れし、長く大切に使う」ストック型社会への転換が急務となっていることは既に述べたとおりである。2006年にこの転換を図るために「住生活基本法」が制定されたが、長期優良住宅制度が設けられた背景にはこの法の制定があるといえる。

近年、戸建住宅に係わる法律に「低炭素社会の実現のための住宅・建築物の省エネルギー化の推進」、「消費者保護のための住宅の瑕疵担保責任保険の履行の確保」などが施行され、国を挙げて住宅の長寿命化に向けての普及が図られている。さまざまな法が整備される中で、新たな建築および維持保全に関する計画を認定する制度の創設を柱とする「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」(長期優良住宅法、平成20年法律第87号)が2008年12月5日に制定・公布され、2009年6月4日に施行された。この法の目的は、長期にわたる良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅(長期優良住宅)の普及を促進することで、環境の負荷の低減を図りつ

つ、良好な住宅ストックを将来世代に継承し、より豊かで優しい暮らしへの転換を図ることを目的としている。長期優良住宅は、国が定めた認定基準を満たしたうえで、建築主が所管行政庁に申請して長期優良住宅の認定を受ける必要があるが、認定を受けると固定資産税等の優遇措置や住宅金融支援機構の融資制度においてローン金利の優遇等を受けることができる。

国土交通省は、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく長期優良住宅建築等計画の認定制度について、2009年6月4日より制度運用を開始しており、全国の所管行政庁の2013年3月末時点の認定状況について調査結果を発表した。

2013年(平成25年)3月の実績は、(1)1戸建ての住宅:8,793戸、(2)共同住宅等:20戸、(3)総戸数:8,813戸となっている。また制度運用開始からの累計は、(1)1戸建ての住宅:363,674戸、(2)共同住宅等:10,211戸、(3)総戸数373,885戸となっている。

都道府県別による1戸建て住宅の累計認定戸数(2013年3月時点)が最も多いのは、愛知県の40,064戸、次いで神奈川県23,187戸、埼玉県22,552戸、東京都20,964戸、千葉県19,090戸の順となっている。逆に1戸建ての累計で1,000戸未満の都道府県は、沖縄県404戸、島根県806戸など2県があり、地域によってかなり温度差も認められる。

資料⑤の写真は、著者が居住する長崎県大村市某所に建築された長期優良住宅の実際の建築事例である。当該写真は、この建物の設計施工を行った地元の最大

手建設会社から提供を受けたものである。屋根には東日本大震災以降、急速に普及している太陽光発電システムが設置されている。

この長期優良住宅は、上記のとおり所管行政庁の認定を受ける必要があり、木造1戸建て住宅の場合の認定基準の概要を示すと、以下のとおりである。

長期優良住宅とは?

長期優良住宅の認定基準(木造戸建住宅の場合の概要)

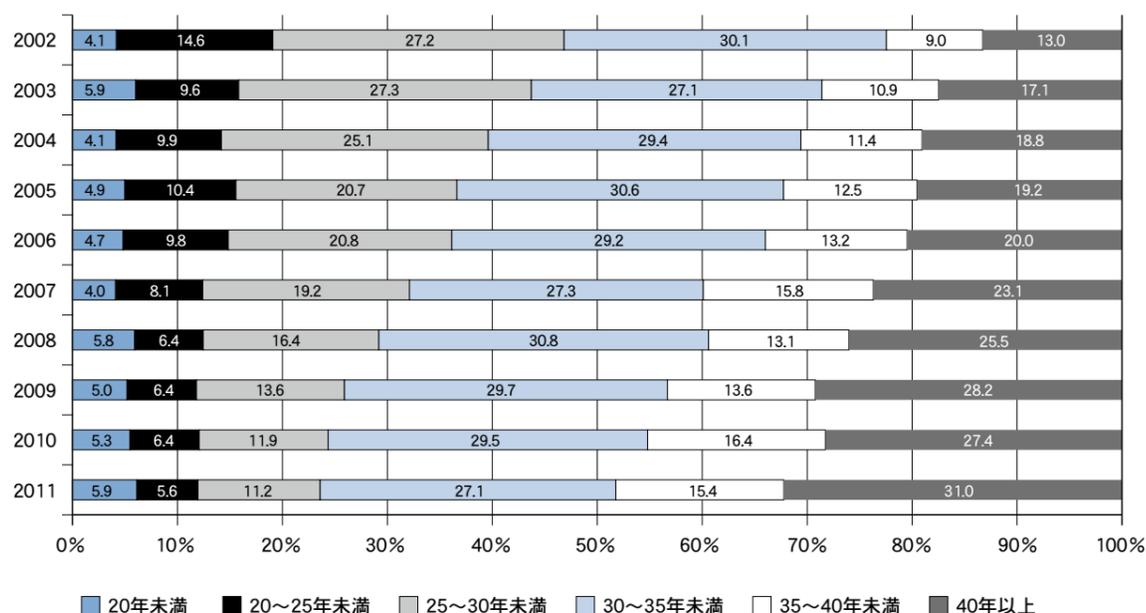
- 劣化対策(少なくとも100年程度はもつことを想定)
- 耐震性(建築基準法レベルの1.25倍以上又は免震構造)
- 維持管理・更新の容易性(内装や設備の清掃・点検・補修・更新)
- 省エネルギー性(断熱性能など)
- 居住環境(地域内における良好な景観形成や街並みとの調和)
- 住戸面積(原則として75平方メートル以上)
- 維持保全計画(将来を見据えた定期的な点検・補修などの計画)

これらの内容は、簡単に言えば、構造躯体については一般の戸建住宅より構造強度の優るもの、設備については、定期点検を前提として、維持管理や設備更新が容易にできるもの、といった要件であり、以上のような認定基準をクリアすると長期優良住宅として認定され、所管行政庁より認定通知書が交付される。

今回の戸建住宅の経済的耐用年数というテーマと関連して、その1つに長期優良住宅を取り上げた趣旨は、鑑定評価の実務において、今後これらの戸建住宅を評価するケースも増えてくることが予想されるからであるが、さらには下記のとおり現行の不動産鑑定評価基準は改正される方向にあり、鑑定評価基準の中にも長期優良住宅という言葉が盛り込まれ、鑑定実務上十分な注意が必要になると考えられるからである。

第31回国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会(2013年6月24日開催)の配付資料の一部である不動産鑑定評価基準等の改正骨子(案)においては、「住宅について特に留意すべき個別的要因に関する規定の

資料④【建て替えにおける従前住宅の構成比】



出典:一般社団法人住宅生産団体連合会「戸建注文住宅の顧客実態調査」

資料⑤【長期優良住宅建築事例】



写真提供: 大村市某建設株式会社様

新設」が盛り込まれる予定である。以下条文のイメージを抜粋すると、

「また、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく日本住宅性能表示基準による性能表示、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき認定を受けた長期優良住宅建築等計画等にも留意する必要がある。」

出典:第31回国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会配布資料
(2013年6月24日)

といった文言が鑑定評価基準上にも記載される方向で基準改正作業が行われているようである。前段は、いわゆる品確法の住宅性能表示基準について、そして後段が長期優良住宅についての規定となっている。

著者の個人的な推測ではあるが、上記のような文言が鑑定評価基準上に留意すべき個別的要因として盛り込まれるということは、長期優良住宅の認定を受けた住宅が鑑定評価の対象となった場合には、①.建物の経済的耐用年数及び経済的残存耐用年数に留意すべき(安易に従来までのように経済的耐用年数を25年などと決めつけない)、②.建物の再調達原価も一般の住宅に比べるとやや割高になっていることが予想されることから再調達原価の査定には留意が必要、③.主体(構造)と附帯(設備)の割合、特に附帯(設備)割合が大きくなる場合があることに留意が

必要、といった個別的要因を前提に建物の鑑定評価を行うよう注意喚起しているように思われる。

資料⑥は、新築一戸建て住宅着工動向と長期優良住宅の認定数の推移(全国)である。新築一戸建て住宅の着工戸数は、国土交通省の新設住宅着工統計のうち、「持家」と分譲住宅のうち「一戸建て」を合計した数値をグラフ化したものである。長期優良住宅の認定数は、同じく国土交通省発表の長期優良住宅建築等計画の認定実績の数値をグラフ化したものである。全国の新築一戸建て住宅に占める長期優良住宅の認定数を、制度が開始された2009年6月以降の月次ベースでみてみると、住宅エコポイント終了の影響で住宅着工に駆け込み需要のあった2011年7月には、東日本大震災の影響もあり、認定件数は最多の12,666件(認定率約29.6%)であったが、近年では概ね25%程度で推移しており、新築一戸建て住宅の4戸に1戸が長期優良住宅の認定を受けている状況にある。

なお、長期優良住宅の認定時期と住宅着工にはタイムラグがあることには留意すべきであり、この2つのデータにおける一戸建て住宅の戸数は、構造に関わりなく、すべての一戸建て住宅であり、注文住宅と分譲住宅(建売住宅など)のどちらも含まれていることにも留意が必要である。

また、社団法人住宅生産団体連合会(住団連)がまと

めた「2011年度戸建注文住宅の顧客実態調査」では、認定長期優良住宅の割合は全体の61.6%(前年度は73.7%)に達しており、注文住宅の場合には長期優良住宅の認定を受けるケースが概ね3戸に2戸の割合と多くなっている。

今後は、戸建住宅の鑑定評価を行うにあたって、鑑定評価の対象である建物が、長期優良住宅の認定を受けたものかどうか評価に際して重要なポイントになると思われる。国土交通省住宅局住宅生産課の長期優良住宅制度の担当者からの聴取によると、長期優良住宅の認定を受けているか否かを確認するには、建築主又は建築業者(ハウスメーカーや工務店等)に所管行政庁(建築主事を置く市町村、特別区、都道府県の町)から「認定通知書」の交付を受けているか否かを聴取することにより認定の有無を確認する以外に方法はないとのことであった。ただし、個人情報保護法との関係はあるが所管行政庁の判断によりその取り扱いが異なり、競売・公売等の強制換価手続きの場合には事情を説明する(評価命令等を持参する等)ことにより、長期優良住宅の認定の有無についての情報を提供して貰える場合もあるのではないかと、とのことである。

以上のように、長期優良住宅については、省資源・省エネルギー化や少子高齢化社会等を反映して、今後我が国の不動産市場においてはさらに普及することが予測されることから、不動産鑑定評価を行う我々の立場としては十分な注意をもって評価にあたる必要があると思われる。また、長期優良住宅の認定制度は「優良住宅のストック」といった、今までの高度経済成長期における「スクラップ&ビルド」しか考えてこなかった我々日本人の住宅に対する価値観も変えることになると思われる。

4.まとめ

前述したとおり、これまでは不動産鑑定評価の実務においては、戸建住宅の鑑定評価を行う場合、建築後20年～25年(長くても30年)を経過した建物については、経済的耐用年数が満了していると判断し、建物価値を0として評価するか、残価率5%程度の価値をみて評価する、場合によっては建物の取り壊し費用相当額さえも考慮して鑑定評価を行うことが一般的であった。しかしながら、近年における戸建住宅の長寿命化傾向等から判断すると、戸建住宅の寿命は従来よりも確実に長くなっており、ストック重視の持続型経済を前提とした不動産市場においては、

今後ますます戸建住宅の寿命は長寿命化することが予想される。

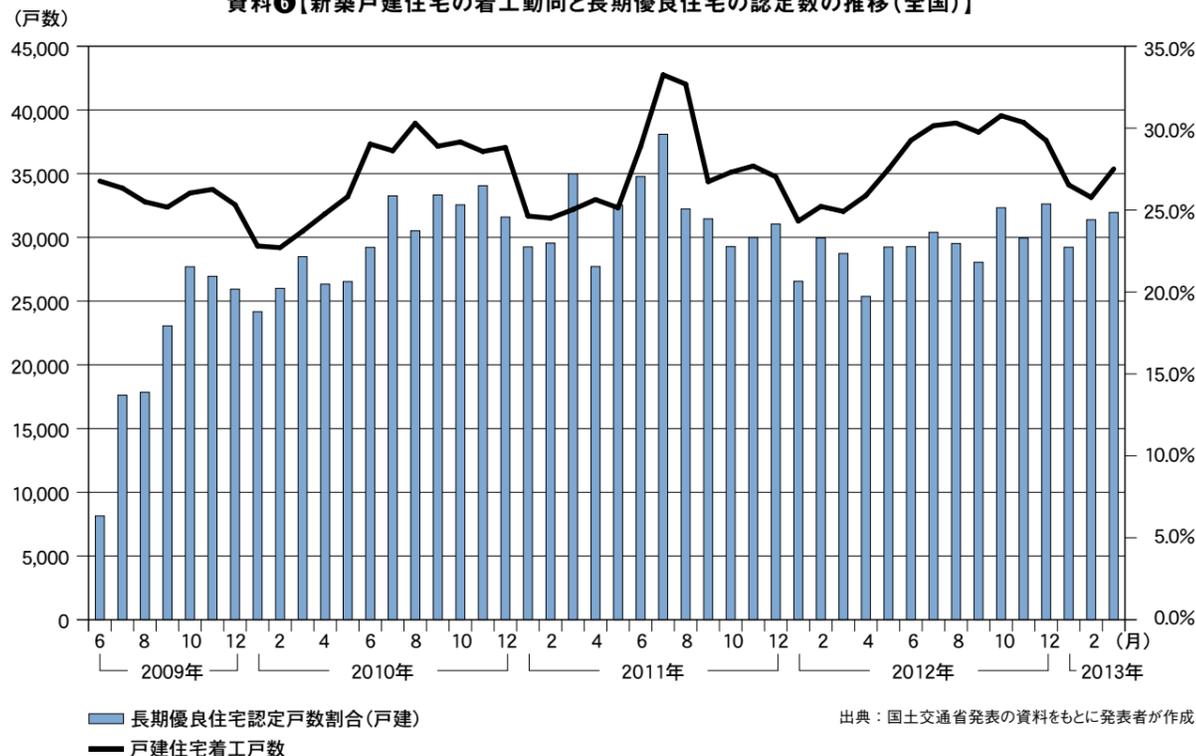
現行の「不動産鑑定評価基準」においては、建物の評価における減価修正において、耐用年数に基づく方法を用いる場合には、「経過年数よりも経済的残存耐用年数に重点をおいて判断すべきである」とされているところであるが、持続型経済の前提のもと、戸建住宅の鑑定評価を行うにあたっては経済的耐用年数及び経済的残存耐用年数を判定する際に、従来のように画一的に耐用年数を決定するのではなく、鑑定評価の主体が評価の対象となる戸建住宅に係る価格形成要因を十分に分析したうえで、柔軟な姿勢をもって住宅の経済的耐用年数を判断すべき転換期にきているものと思われる。

今後は、前述のような長期優良住宅等の長寿命住宅の普及も一般化するものと思われ、また既存の住宅ストックをリフォームするなど今後は中古住宅市場も徐々に活性化してくるものと思われる。我々は不動産評価のプロフェッショナルであることから、これらの住宅に関する知識を深めることにより鑑定評価の実務に活かせるような建物評価のスキルアップが必要になることは言うまでもない。

また、鑑定評価の拠り所となる「不動産鑑定評価基準」は改正される方向にあり、基準改正の1つの骨子として上述した「中古住宅の評価」もテーマに挙げられている。中古住宅の評価を行う場合には、リフォーム等により経済的耐用年数が伸びていると判断されるケースも今後は多くなると思われる。今後、中古住宅市場の拡大に伴い、建物の経済的耐用年数及び経済的残存耐用年数の判定は複雑化することも十分予想され、これらの耐用年数の判定は従来にも増して重要になってくるものと思われる。

今回の第1回日中韓鑑定評価協力会議における【第2分科会】の主たるテーマは、「持続型経済における不動産鑑定トレンド」である。持続型経済という言葉は冒頭に概説したとおり多くの諸問題を包含し不動産の鑑定評価とも関連の深いものであるが、その中から、今後不動産鑑定業界でも必ず直面するであろうと思われる「日本における戸建住宅の経済的耐用年数」にテーマを絞って考察してみた。本稿が「不動産鑑定トレンド」という主たるテーマに合致した内容となったかどうかは、著者自身も甚だ疑問に思うところであるが、専門職業家たる不動産鑑定士の皆様、今後の鑑定評価実務を行ううえで何らかの参考になれば幸である。

資料⑥【新築戸建住宅の着工動向と長期優良住宅の認定数の推移(全国)】





都市と自然のバランスがとれた 便利で快適なまち 粕屋

粕屋町は、福岡市東部に隣接し、九州自動車道の福岡インターチェンジや福岡都市高速道路のランプを有し、県内を横断する国道201号や都市圏を取りまく福岡外環状線が通っているため、交通の要衝となっています。さらに、町域を縦横に貫くJR福北ゆたか線とJR香椎線の6つの駅があり、博多駅までJRで約10分、福岡空港まで車で約10分、博多港まで車で約20分という、とても交通の利便性が高い町です。

自然環境にも恵まれており、福岡市近郊に位置しながら田園も多く残り、プロッコリーなどの都市近郊型農業もさかんです。また、筑前三大池の一つである駕輿丁池をはじめとする大小のため池や多々良川・須恵川を有する緑と水辺に囲まれた町でもあります。町のシンボルである広大な駕輿丁公園は、四季折々の自然に親しむことができる安らぎと潤いの空間として、週末ともなると町内外から多くの人々が訪れます。周囲4.2195kmの遊歩道一帯にある約700本の桜は植込みから20年を超え、県内でも有数の桜の名所となってきました。また、春と秋には展望広場にあるバラ園のバラが見事に咲き誇って華やかな色の世界を彩り、毎年5月に開催されるバラまつりでは多くの来園者の目を楽しませています。

このような都市と自然が調和した環境から、町の人口増加率は高く、厚生労働省が昨年3月に発表した市町

村別推計人口では、今後30年間で全国一の人口伸び率(29.8%)が示されています。また、今年2月に発表された2008年から2012年までの粕屋町の合計特殊出生率(女性1人が生涯に産む子どもの数)は「2.03」と、全国的に沖縄や鹿児島などの離島が上位に並ぶ中で、これらの地域に次ぐ数値の高さでありました。

子育て世代が多く暮らす元気な町として、安心して子育てのできる環境づくりや、誰もが安全で安心して暮らせるまちづくり、魅力ある憩いの空間として快適な住環境を活かしたまちづくりを進め、次世代を担う子どもたちのために、より一層豊かで住み良いまちへと発展させていきます。



【駕輿丁公園案内図】



粕屋町がさくら色に染まります

周囲約4.2kmの駕輿丁公園では、約700本のソメイヨシノが遊歩道に沿って咲き誇り、毎年多くの花見客でにぎわいます。また、隣接する生涯学習センター「サンレイクかすや」では、約70本のソメイヨシノが夜のライトアップにより、とても幻想的な空間へと変わります。他にも町内の各所にさくらを見ることができ、粕屋町内がさくら色に染まります。



コスモスの絨毯

秋になると町内にある広大なコスモス畑が見事な絨毯を作ります。地元のまちづくり団体により大切に育てられたコスモスは、見る人を和ませ、秋風ただよう風景に季節を感じることができます。



遠方からも訪れる粕屋町バラまつり

バラまつり実行委員会の手により開催されるバラまつりは、毎年5月に駕輿丁公園内にあるバラ園で開催されます。当日は約180種類、2,400株のバラが鮮やかな色と芳しい香りで、10,000人を超える来園者を迎えます。また、歌やダンス・和太鼓・吹奏楽の演奏など様々な催しが行なわれ、特にバラ苗販売では毎年長蛇の列ができ、約1,000株全てが完売します。バラは町花でもあります。繁栄の象徴であり愛のシンボルであるバラのように、粕屋町の未来も明るいものとなるよう願うばかりです。



イベント情報

3月~4月 さくら祭り

5月 バラまつり

10月 YOSAKOIかすや祭り

11月 粕屋町文化祭
かすや子どもの日
わっしょいフェスタ

12月 粕屋農業まつり
人権を尊重する市民のつどい



全国からよさこい踊り子が集結

「町民誰もが参加できるお祭りを！」という中学生の声で始まったYOSAKOIかすや祭りは、今年で14年目を迎えます。前回は、北は北海道、南は鹿児島まで全国から2日間で約3,000人の踊り子が集結し、かすやの地を大いに盛り上げてくれました。YOSAKOIを通じての地域間交流も盛んで、各地の祭りに積極的に参加しています。YOSAKOIかすや祭り実行委員会の主催で行われ、粕屋町の人づくり・まちづくり・健康づくりに大いに貢献しています。



水を育み街を潤す “健康文化都市”の創造

朝倉市は、福岡県のほぼ中央部、福岡市の南東約30km、久留米市の北東約20kmに位置し、東は大分県日田市に接しています。市内を西から南東へと貫く国道386号から南側は平野、北側は古処山や馬見山をはじめとする800～1,000m級の山々が連なり、この山地の中に福岡市など周辺地区への水資源供給の役割を担う江川ダム・寺内ダムがあります。

また、市域南部には境界にほぼ沿う形で筑後川が流れ、河川沿いを中心に肥沃かつ平坦な農地を形成しています。そこでは、万能ねぎをはじめとする農産物の生産が行われ、朝倉市の特徴の一つを形成しています。さらにその東には山間丘陵地が広がり、ここでは果樹の生産が盛んに行われ、農産物の生産と観光・交流の場として、貴重な地域資源となっています。

交通は市域の南側を大分自動車道が走り、甘木、朝倉、杷木の各地域にインターチェンジが整備されているほか、甘木駅を起点とする2つの鉄道、甘木鉄道と西鉄甘木線と、国道386号、国道322号などの幹線道路をはじめとする道路網により周辺都市との連携が図られています。

朝倉市の総面積は246.73km²で、東西22.9km、南北17.4kmの広がりを持ち、福岡県の面積の約5%に相

当します。地目別で見ると、山林(54.7%)が最も多く、次に田(15.4%)、畑(8.3%)と続き、宅地は(6.6%)となっています。山林や農地は経済的な資源であるとともに国土保全や水源かん養、水害防止などの多面的機能を持っており、これらの資源は朝倉市を形成する大きな特徴の一つであるといえます。

【歴史・沿革】

「朝(あさ)なお闇(くら)き」-西暦661年、女帝・斉明天皇は朝鮮半島で新羅に圧迫される百済の要請に応じて出兵を決意しました。みづからが中大兄皇子(後の天智天皇)とともに西下し、現在の朝倉地区に「橘廣庭(たちばなのひろにわ)」と呼ばれる仮宮殿を設けました。この折に斉明天皇が言った「朝(あさ)なお闇(くら)き」が朝倉市の「朝倉」という地名の由来との説があります。

このほかにも朝倉市には、最澄ゆかりのわが国を代表する木造の仏像彫刻「薬師如来坐像」など、多数の文化財が伝えられる「医王山南淋寺」や、福岡県内で最も古い鎌倉時代を代表する木造建築物で、国の重要文化財にも指定されている「普門院」をはじめ、多くの古社・古刹が存在します。

元来、筑後川流域の平野部は、高い生産力によって

三連水車

堀川の水位よりも土地が高い地域へ用水を揚水するために、寛政元年(1789年)頃、重連水車が設置されました。当時の人々の知恵と思いがつまった水車は、現在7輪3基が稼働しており、特に菱野の三連水車は朝倉の夏を彩る風物詩として有名です。



山田堰

堀川用水の水量を増すために、今から200年以上前に筑後川を堰き止める石の堰を築造しました。何度か崩壊しながらも改修を重ね、現在も稼働しています。



秋月

秋月は、秋月黒田藩の城下町として発展しました。黒門、長屋門、眼鏡橋など、現在もその面影を色濃く残した、春夏秋冬様々な情景を楽しむことができる観光スポットです。



原鶴温泉

原鶴温泉は、筑後川の河畔にたたずむ名湯として、福岡県随一の湧出量を誇っています。ハーブ公園やパークゴルフ場、川の駅も備えており、「鶴飼」は夏の風物詩として有名です。



キリン花園

約7haに春はポピー、秋はコスモスが咲き乱れ、訪れた人を楽しませてくれます。キリンビール福岡工場では工場見学(要予約)も可能です。



平塚川添遺跡公園

平成13年に国史跡の公園として開園。弥生時代中期から古墳時代初頭にかけて営まれた低地性の多重環濠集落でした。遺跡公園として当時の様子が復元されています。



夕月神社

夕月神社は戦国時代のお城の跡です。現在でもお城の空堀りの跡を見ることができます。春には桜の名所として夜間のライトアップなどで幻想的な空間を醸しだし、多くの観光客が訪れます。

古くから栄え、弥生時代中期から古墳時代前期まで、約300年にわたって人が住み続けたと見られ、全国的にも貴重な多重環濠集落である平塚川添遺跡や杷木神籠石など、多くの弥生時代の遺跡や古墳が発見されています。

また、中世、鎌倉時代には秋月氏が古処山に本城を築き、約400年にわたって君臨、その後、江戸時代には福岡黒田藩の支藩である秋月藩の藩主となった黒田長興氏が統治して以来、明治維新まで栄え、黒門や長屋門など当時をしのばせる建造物が今も残されています。秋月は、全国で唯一旧城下のほぼ全域が国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されており、現在は筑前の小京都として観光客に親しまれています。

生活文化としては、筑後川の洪水を治め、高い土地にも安定的に農業用水を供給するために発展した三連水車や山田堰、太古から行われていたとされる鶴飼などの特徴的な生活文化が存在するほか、自然の中にある身近な草花を用いて染め上げる草木染め、秋月黒田藩の奨励産業とされ武家の内職として発展した秋月和紙、熟練の職人による竹工芸などの伝統工芸が今に伝えられています。また、安長寺バタバタ市や、全国でも数少ない奇祭といわれる阿蘇神社の泥打ち祭など、多くの行事・祭事が継承されています。

イベント情報

1月	甘木バタバタ市
2月	菜の花まつり
3月	泥打ち祭り、粥だめし
4月	秋月春祭り
5月	朝倉市民祭、ポピー園、原鶴温泉花火大会・鶴飼解禁
6月	山田堰通水・三連水車稼働
7月	甘木祇園山笠
8月	甘木河畔花火大会
9月	ひまわりフェア、秋月観月会
10月	甘木盆俄、コスモス園、恵蘇八幡宮神幸祭、蜷城くんち、三奈木くんち
11月	秋月城跡紅葉
12月	おしろい祭り

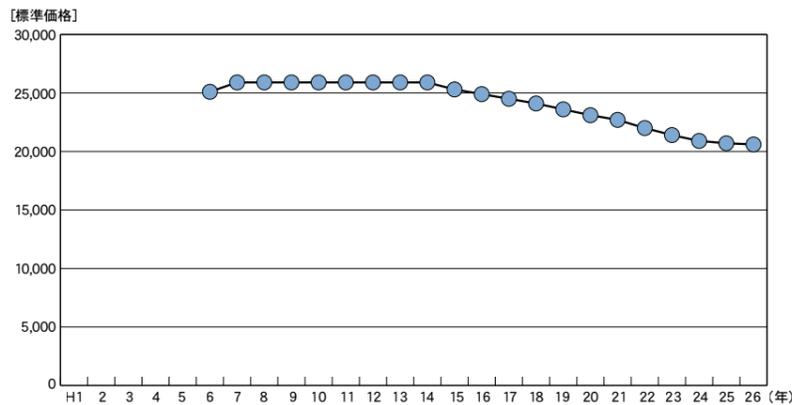
吉富町は、福岡県の最東端に位置しており、東は一級河川山国川をはさみ大分県中津市と接し、南は上毛町、西は豊前市に接しています。特に中津市とは、江戸時代と同じ中津藩領として歴史を共有してきたことから、生活面や文化面等で非常に関係が深いことが特徴として挙げられます。面積は5.68km²、人口は約7,000人で、九州の自治体としては最も規模が小さいです。平成24年度に吉富駅前周辺

整備事業が完了しており、交通利便性が高まりました。土地価格の推移を見ると、住宅地・商業地ともに下落基調が続いています。当町の商圏は狭く広域的な顧客を吸引する力に乏しいため、主な買い物は中津市及び豊前市に依存していることもあり、商業地の下落幅が大きくなっています。また、町全体としての土地の取引件数も総じて少ない状況が続いております。

不動産鑑定士 空井 良元

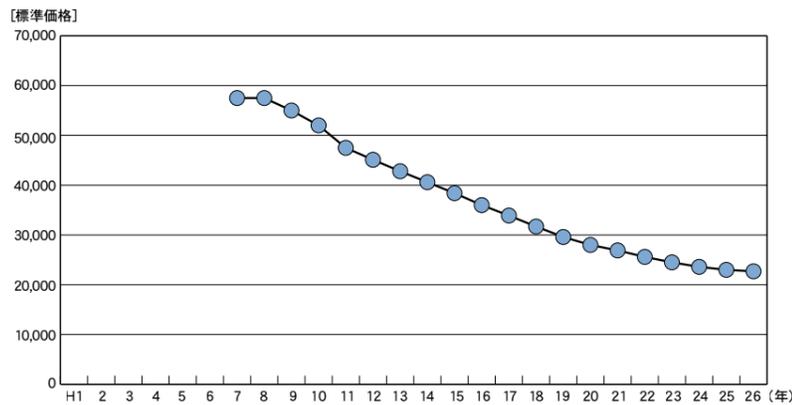
住宅地				
	最高価格地	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	—	—	—	—
平成26年	吉富-1	吉富町大字広津615番1	20,600	▲0.5%

● [吉富-1] 吉富町大字広津615番1



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26年	吉富5-1	吉富町大字広津289番7外	22,700	▲1.3%

● [吉富5-1] 吉富町大字広津289番7外



質問	回答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	マルミヤストア(H21)
新しく作られた公共施設とその時期	吉富漁港(H12.10)
昭和の最も有名な場所	吉富製菓(田辺三菱製菓株式会社)
平成の最も有名な場所	天仲寺公園一帯、フォーユー会館
26年間で最も変わった場所など	JR吉富駅周辺
昭和の町の中心	昭和通り
平成の町の中心	吉富町役場周辺
平成元年の人口	7,609人(H1.3.31現在)
平成26年(最新)の人口	7,018人(H25.12.31現在)
平成元年の世帯数	2,399世帯(H1.3.31現在)
平成26年(最新)の世帯数	2,888世帯(H25.12.31現在)
平成になって進出した企業とその時期	株式会社 アイエヌライン(H20)
現在計画されている町の事業	町営住宅建て替え
進出予定の企業	—

アンケート

小竹町は福岡県の中央部、鞍手郡の南東部に位置し、北から東は直方市、東から南は飯塚市、西は宮若市に接しています。当町は唯一の産業であった石炭産業の衰退による労働人口の流失により、人口減少、高齢化等の問題を抱えています。

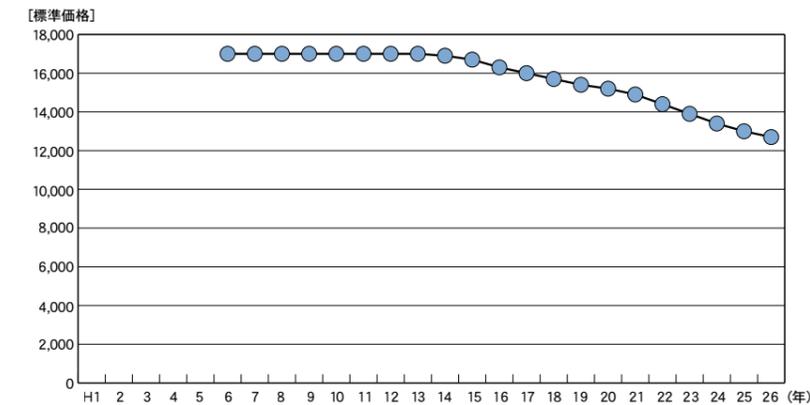
土地価格の推移をみると、住宅地・商業地ともに依然として下落傾向が続いています。売り希望はあっても成約に至

るのは稀で、(地域の実情から商業地と呼べる地域がほとんどないため商業地はもちろんのことですが)住宅地においても取引は皆無に等しいくらい少なく、需要の低迷が伺われます。人口減少、高齢化等の問題が改善されるような新たな産業が興らない限り日本あるいは世界の景気が好転してもこの傾向は将来にわたっても続くものと予測されます。

不動産鑑定士 松本 修二

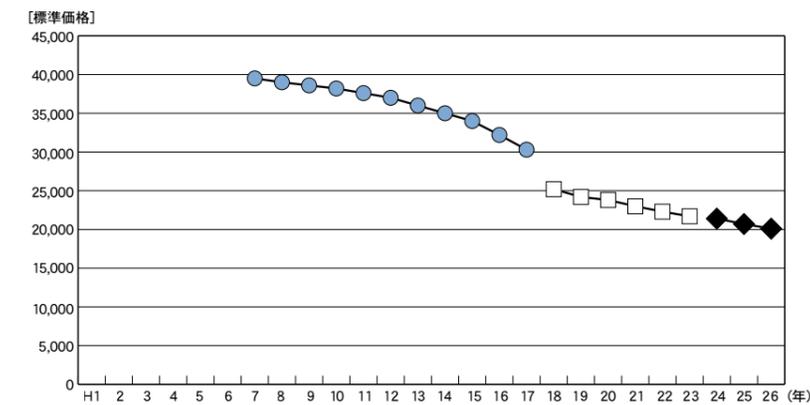
住宅地				
	最高価格地	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	—	—	—	—
平成26年	小竹-1	鞍手郡小竹町大字勝野字沓抜2746番34	12,700	▲2.3%

● [小竹-1] 鞍手郡小竹町大字勝野字沓抜2746番34



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26年	小竹5-1	鞍手郡小竹町大字勝野字小竹3765番85 大字勝野字小竹3765番28外 小竹3766番外	20,100	▲2.9%

● [小竹5-1] 鞍手郡小竹町大字勝野字小竹3765番85
□ [小竹5-1] 鞍手郡小竹町大字勝野字小竹3765番28外
◆ [小竹5-1] 鞍手郡小竹町大字勝野字小竹3766番外



質問	回答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	トライアル小竹店(H25.3月オープン)
新しく作られた公共施設とその時期	小竹町児童館(H16)
昭和の最も有名な場所	古河炭鉱
平成の最も有名な場所	松岩菩提、兵士・庶民の戦争資料館
26年間で最も変わった場所など	小竹団地
昭和の町の中心	旧長崎街道、古河炭鉱
平成の町の中心	旧長崎街道
平成元年の人口	11,557人(H1.1現在)
平成26年(最新)の人口	8,344人(H26.1.31現在)
平成元年の世帯数	3,921世帯(H1.1現在)
平成26年(最新)の世帯数	3,939世帯(H26.1.31現在)
平成になって進出した企業とその時期	一井工業(株)(H19)
現在計画されている町の事業	新庁舎建設
進出予定の企業	(株)安藤工業所

アンケート

新規入会者の紹介



福岡都市鑑定所

不動産鑑定士

杉本 岳晴

はじめまして。福岡都市鑑定所の杉本岳晴と申します。紆余曲折がありまして福岡市博多区にて昨年10月に登録させていただきました。

1昨年まで静岡県にて資産評価センターという浜松に本社のある鑑定会社の富士市の支社長をしておりまして、

円満退社させていただき支社も発展解消いたしました。

おそらく福岡では当面、地価公示には携わらないと思いますので皆様とはあまりお会いする機会ができないかもしれませんが、よろしくご指導のほど、お願い申し上げます。



大和不動産鑑定株式会社
北九州支社

不動産鑑定士

友松 昌司

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友松昌司と申します。平成20年4月まで北九州支社、平成20年5月から1年間は九州支社(福岡市)、平成21年5月から約4年半は東京本社で勤務しており、この度九州へ戻って参りました。

在京時は、東京、千葉、埼玉等の関東一円、遠くは日本最北端の稚内市での仕事もさせていただきました。思い出深いのは北海道での仕事でした。北海道の夏は本州と違い涼しく快適でしたが、冬の寒さは厳しく移動は大変でした。特に大変だったのは新千歳空港から稚内への移動時です。12月初旬で、積雪が多く、風も強

かった日で、離陸はするが、着陸ができないこともあるので新千歳空港に引き返す可能性があることも踏まえて乗車下さいとのこと。当日中に移動しなければならず、飛行機に乗るリスクが高く、結局電車を選択し約5時間かけ、稚内駅に到着したのは午前0時前でした。これも出張の醍醐味?であり、よい思い出となりました。

九州は食べ物は美味しく、ゴルフも安く(福岡はあまり安くはないですが…)温泉もたくさんあります。今後九州各県への出張もあり、ハードですが楽しみです。体調に気を付けて頑張っていきたいと思っております。今後ともよろしくお願い致します。

開業挨拶



かねしげ不動産鑑定事務所

不動産鑑定士

兼重 利彦

平成25年10月、12年間お世話になりました大和不動産鑑定(株)を退職し、北九州市小倉南区で開業いたしました。早いもので、開業して数か月を経過しましたが、鑑定業務のほか、事務作業や雑務等も加わり、相変わらず試行錯誤の毎日が続いております。サラリーマン時代とは違った新たな生活に戸惑いのようなものを感じながらも、毎日が新鮮であり、やり甲斐を感じる日々を過ごしております。事務所名ですが、候補として他の屋号も考えていたのですが、「何をやっている事務所なのか、わかるような屋号が良いのでは?」という嫁のアドバイス等もあり、最終的に「かねしげ不動産鑑定事務所」に落ち着きました。

大学卒業後、かつての指導教授からのアドバイス等もあって、大学時代の専攻分野とは畑違いの「不動産鑑定士」を志す決意を固めた頃(20年近く前)から、将来的な独立開業を意識しておりました(当時は、かなり漠然とした思いでしたので、「夢」という表現の方が近いのかもしれません)。ただ、鑑定業界に身を投じて以降、日々の生活や雑務等に忙殺されて、いつの間にか、当時の「夢」は遙か彼方へ追いやられていました。人生の第3コーナーに差し掛かった数年前から、決意を新たに…という訳でもないのですが、ふと、忘れかけていた「夢」に思いが過るようになっていました。三男の誕生等の家庭的な事情が重なったこともあり、暫く膠着状態が続いていたのですが、ようやく昨夏、嫁から退職・独立開業の許しも得られたことから、嫁の気が変わらぬうちに…と一気に事を進めた結果、このタイミングでの開業となった次第です。こうした事情もあり、期中での突然の退職となってしまったにも関わらず、暖かく送り出して下さいました大和

不動産鑑定(株)の皆様には大変ご迷惑をお掛けしました。

事務所開設後、暫く経ってから思い出したのですが、学生時代に病を患い、手術～長期入院を強いられたことがありました(私ごとで恐縮です)。昨年10月の開業日は、奇しくも手術から20年目という節目でもありましたので、今思えば、このタイミングでの独立開業は、自分の中でも何か期するところがあったのかな…という気もしております。

変化が激しく、また厳しい環境下にある鑑定業界。こうした中での慌ただしい船出となりましたので、立ち上げた事務所を軌道に乗せるまでには時間を要するものと覚悟しておりますが、一意専心。ここまでできた以上は、不撓不屈の精神で誠心誠意尽力するしかないと肝に銘じております。そのためにも、これまで以上に自己管理、健康管理を徹底しなければ、と思っております。

開業に際し、皆様から鼓舞激励や辛口のアドバイス等をいただきましたこと、この場をお借りして深く感謝申し上げます。鑑定業界に身を投じて、早いもので15年以上を経過しましたが、いろいろな方のサポートがあって、ここまで続けてこられたものと痛感し、感謝しております。既に臺が立っている印象は否めませんが、まだまだ若輩者でございます。今後も自己研鑽を怠らず、今より少しでも成長できるよう日々精進を重ねて参りますので、今後とも更なるご指導、ご鞭撻を賜ります様、何卒、よろしくお願い申し上げます。

末筆となりましたが、大和不動産鑑定(株)の在職中、長きに亘り指導して戴きました羽田先生をはじめ北九州支社、また九州支社の皆様には大変お世話になりました。この場をお借りして厚く御礼申し上げます。

会員名簿

平成26年3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 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前 1-12-5 博多大島ビル905	092-292-6461
荒川 保昇	(株)環境評価コンサルタント	810-0001 福岡市中央区天神 4-5-10 チサンマンション第2天神 311	092-761-7617
荒牧 恭一	(株)立地研	810-0041 福岡市中央区大名 1-9-14 シティマンション大名 605	092-725-2063
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前 2-6-1 九勤筑紫通ビル 3F	092-441-5522
池田 昌修	中央総合鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名 2-4-30 西鉄赤坂ビル 7F	092-714-5715
池田 雄士	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神 1-12-7 福岡ダイヤモンドビル 9F	092-781-6073
石井 修	石井不動産鑑定士事務所	810-0073 福岡市中央区舞鶴 2-1-21	092-741-5006
石井 瑞郎	新日本総合鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名 2-10-2 シャンポール大名 B-201	092-741-0855
石田 宏	(業者登録なし)		
石田美紀子	新日本総合鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名 2-10-2 シャンポール大名 B-201	092-741-0855
出雲 重成	出雲不動産鑑定士事務所(有)	812-0011 福岡市博多区博多駅前 2-19-17-506	092-432-1380
一村 貴	アイ・ブレインズ	802-0077 北九州市小倉北区馬借 1-5-18 ランドスペース馬借 501	093-513-3850
井手 江美	つくしのくに鑑定(株)	811-3219 福津市西福岡 3-12-11	0940-72-5100
井上 慶一	(株)さくらビジネスパートナーズ	810-0041 福岡市中央区大名 2-4-22 新日本ビル 5F	092-737-8500
井上 真輔	(株)みずほ不動産鑑定所	810-0073 福岡市中央区舞鶴 3-2-4 福岡舞鶴ビル 6F	092-738-6105
岩城 雅俊	平和総合コンサルタント(株)	839-0862 久留米市野中町 914	0942-39-3311
岩隈 良弘	プラス不動産鑑定(有)	810-0042 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 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 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
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

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
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 8F	093-511-5588
扇 幸一郎	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
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 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	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	桑野不動産鑑定士事務所	810-0001 福岡市中央区天神 2-4-12	092-781-2608

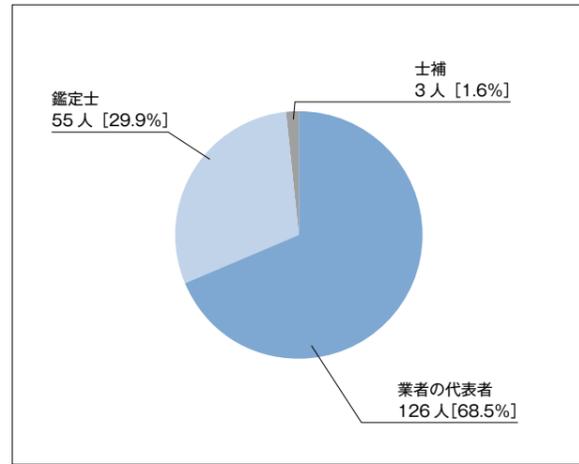
会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
桑原 哲治	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-10-17 西日本ビル3F	092-771-0641
小池 孝典	小池不動産鑑定事務所	811-3308 福津市星ヶ丘28-10	0940-26-0662
小島 智典	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勤筑紫通ビル3F	092-441-5522
税田 健司	新都市中央鑑定(株)	810-0411 福岡市中央区大名2-9-29 第2プリンスビル9F	092-722-0233
齊堂 忠道	(株)大建	814-0031 福岡市早良区南庄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)アプレイザル	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
杉 孝一	杉不動産鑑定士事務所	803-0841 福岡市博多区博多駅前1-15-12 藤田ビル5F	093-571-6971
杉本 岳晴	福岡都市鑑定所	812-0044 福岡市博多区千代1-30-24 ラ・レジダンス・ド福岡県庁前1003	092-419-2428
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 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 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 大野城市東大和1-4-2 グレイスヴィラ東大和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
友松 昌司	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
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)アプレイザル福岡	812-0011 福岡市博多区博多駅前2-17-15 NPCビル4F	092-481-1106
羽田 成利	大和不動産鑑定(株)北九州支社	802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル4F	093-511-6931
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
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

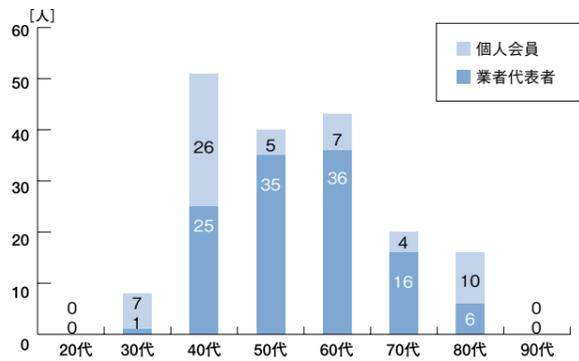
会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
原田 俊博	福岡立地研究所	811-3211 福津市有弥の里1-10-6	0940-35-8350
秀島 義則	(有)秀島不動産鑑定事務所	802-0976 北九州市小倉南区南方2-1-26	093-962-7585
平田 淳	(株)旭鑑定補償	810-0022 福岡市中央区薬院1-14-5-7F	092-718-8100
平畑 博	中央不動産鑑定(有)	810-0073 福岡市中央区舞鶴1-2-33 ライオンズマンション天神201	092-715-0242
廣原 浩一	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル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)福岡山ノ手鑑定舎	812-0042 福岡市中央区赤坂1-13-7 西嶋ビル4F	092-725-6703
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 シャンポール大名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 シャンポール大名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
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 コモダスパッセ天神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	68.5%
鑑定士	55	29.9%
士補	3	1.6%
計	184	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	1	7	8	4.5%
40代	25	26	51	28.6%
50代	35	5	40	22.5%
60代	36	7	43	24.2%
70代	16	4	20	11.2%
80代	6	10	16	9.0%
90代	0	0	0	0.0%
計	119	59	178	100.0%
平均	56.0歳			
最年少	31歳			
最高齢	89歳			

■『鑑定ふくおか』34号、なんとか発行にこぎつけました。いつもながらみなさまのご協力に感謝いたします。今回の表紙の写真は故郷の隣の市、高校3年間通った旧甘木市の秋月です。桜の名所ですが有名ですが、いつ行っても季節の風情を感じるところです。のんびりできる場所なので、是非訪れてみてください。お帰りにはわが故郷筑前町の「ファーマーズマーケットみなみの里」にもお寄りください!!! 果物、野菜はもちろん豆腐やパンも美味しいですよ!
【大楠 由美子】

■広報委員の皆さん、大変お疲れ様でした。執筆頂いた皆様、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】

■広報委員として約1年。決められた予算や時間の中、広報誌『鑑定ふくおか』のさらなる中身の充実や無料相談会の認知度の向上等、まだまだ課題はたくさんあると感じています。広報委員長をはじめ広報メンバーで頑張っていますので、皆さまのご意見等、宜しくお願いします<(_ _)>。
【井手 江美】

■福岡市内では、この冬、ほとんど雪をみないまま、春が来ましたね。この春は、消費税も上がり、景気への影響が心配されるところですが、今後も注意深く市況を見ていく必要があると感じています。
【横 由紀】

■ご執筆いただきました皆様及び関係各位に心より御礼申し上げます。今後も、『鑑定ふくおか』の更なる充実のために、全力を尽くします。
【渡辺 悟】

■ご執筆・ご協力戴きました皆様方のおかげをもちまして『鑑定ふくおか』第34号も無事に発行することができました。ありがとうございました。今回「開業挨拶」ということで、私自身、寄稿させて戴いておりますが、駄文にお付き合い戴き、恐縮至極に存じます。末筆となりましたが、時節柄、ご自愛下さい。
【兼重 利彦】



鑑定フォトクラブ福岡
第7回 合評会入選作品



撮影: 友野 和憲

一般財団法人 日本不動産研究所九州支社

「紅葉の季節」

秋の紅葉の季節に、京都南禅寺近くを散策していたら美しい庭園があったので、撮影しました。

【講評】

紅葉と言えば、その歴史、規模などから我々アマカメラマンにとって、やはりその季節では「京都」が全国一だと思います。友野会員の作品は、先の「小樽運河」などのように、こころ癒やされる旅情豊かな風景が多く楽しませてくれます。作品は著名な南禅寺境内、足場が制限されたのでしよ、一本木により作品が左右に二分されていますが、逆光の蓮池に良くカバーされています。

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.34]
2014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/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・転載は断ります。

FUKUOKA
ASSOCIATION OF
REAL ESTATE APPRAISERS

鑑定 不動産鑑定士の情報誌
ふくおか Number 34

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