

Number

35

2014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26年福岡県地価調査における]

地価動向の概要

【特集】

鑑定

ふくおか相談室

無料相談会—よくある質問集

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



平成26年度 公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会 講演会 「未来の北九州市を語ろう」

日時：平成26年11月18日(火) 12:30～受付
13:00～17:00

会場：北九州芸術劇場〔中劇場〕
北九州市小倉北区室町1丁目1-1-11 〈リバーウォーク北九州 6F〉

スケジュール

北九州市長記念スピーチ(予定).....13:20～13:35

【第1部】
基調講演.....13:35～14:55

「人の心をつかむ未来の地域社会と商いとは」
小阪 裕司 氏 (博士〈情報学〉／オラクルひと・しくみ研究所代表)
「心の時代」の商いの旗手・感性の科学とマーケティングを結びつけた商業界のカリスマ

【第2部】
クロストークセッション ①.....15:10～15:30
②.....15:30～16:50

①「未来のドアの探し方 ー命と感動とー」
鍋山 徹 氏 (一般財団法人 日本経済研究所 専務理事／地域未来研究センター長)

②「変身!北九州!～“スマートシティ”への道しるべ」
●パネリスト――
鍋山 徹 氏 (トータルコーディネーター)
小阪 裕司 氏 (博士〈情報学〉／オラクルひと・しくみ研究所代表)
脇野 正裕 氏 (花火師／株式会社ワキノアートファクトリー 代表取締役社長)
渡邊 あや 氏 (美容師／株式会社マキシム 取締役社長)
沖永 裕章 (不動産鑑定士／公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会)

参加費
無料

参加申込みは、電話又はFAXにて!

FAXの場合は住所・氏名・電話番号・職業を明記の上、下記までお送りください。
お申込み頂いた方には入場券ハガキを発送させていただきます。
※収集した個人情報は当講演会のみで使用致します。

【応募締切】11月14日(金)まで
〒810-0001 福岡市中央区天神1丁目4番1号 西日本新聞会館15階
西日本新聞広告社内 「11/18 講演会事務局」係
TEL 092-711-5065 FAX 092-721-9845

主催：公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会 後援：福岡県・北九州市・福岡市

目次	ごあいさつ	副会長 神谷 孝	2
	平成26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 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
	特集	鑑定 ふくおか相談室 無料相談会……よくある質問集	広報委員会
	わがまちバンザイ	28 福津市 29 久山町	34 36
	平成の地価調査	大川市 那珂川町	38 39
	新規入会者の紹介 開業挨拶		40 41
	会員名簿		42
	協会の現在／編集後記		48
	PHOTOギャラリー		巻末

【表紙の写真】 那珂川町・筑紫耶馬溪

那珂川上流に位置する筑紫耶馬溪。ヤマメ、ニジマスなどの川魚が多く棲むこの溪谷は、秋が深まるとカエデやハゼが彩りを添えてゆく。溪谷に降り立つと、小さな滝が生み出す心地よい音、深い緑を湛える水、そして色づいた木々が絶妙なハーモニーを奏でていた。

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

ごあいさつ



公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
副会長 **神谷 孝**

今年の夏は厳しい暑さを経験する事なく、涼しげな風鈴の音が聞こえる季節となりました。会員及び県民の皆様におかれましては益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、今年はサッカーのワールドカップがブラジルで行われ、期待されたわがジャパンは、予選リーグ敗退という残念な結果に終わりました。しかし、他国の素晴らしいプレーを見て、改めてサッカーの素晴らしさを感じた大会でした。

社会・経済情勢はというと、4月に消費税が8%となり、景気の衰退が懸念されましたが、駆け込み需要の反動が見られるものの基調的には穏やかな回復がみられています。また、今年度中にTPP交渉の妥結も行われようとしています。これは多岐にわたって影響が生じると予想され、今後の経済、政治の動きからは目が離せない状況となっています。

このような中、当協会としては、将来いかなる変化に対しても適切に対応するためには、県民市民の皆様に対し、鑑定評価制度の啓蒙、啓発に努めるとともに、対内的には組織の強化をより一層図っていかねばならないと考えます。

ところで、去年の5月より現執行部による実質的運営が始まりました。平成26年5月28日の第3回通常総会において、通常の第1号議案のほか、第2号議案(定款の一部改正に関する件)、第3号議案(会費等規則の一部改正に関する件)等につき熱心なご審議、誠にありがとうございました。松本会長の元、「次代への礎」としての役割を果たすべく、残りの期

間、頑張りますので、ご指導ご鞭撻のほど、よろしくお願いします。

今回発行される『鑑定ふくおか35号』では、「平成26年地価調査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「鑑定ふくおか相談室」と題し、無料相談会でよくある質問をQ & A形式で掲載しています。また、「わがまちバンザイ」には、福津市と久山町に、「平成の地価公示」には大川市と那珂川町、それぞれの市町村のご協力をいただき掲載させていただきました。

さて、当協会の公益事業活動の一つである講演会(通例年1回福岡市にて開催)を、今年度は15年ぶりに北九州市で行います。日時は平成26年11月18日(火) 13時(12時30分～受付)から17時、場所は北九州芸術劇場中劇場(リバーウォーク北九州6F)、テーマは、「未来の北九州市を語ろう」で、市長による記念スピーチ(予定)、基調講演、クロストークセッションの3部構成で行う予定です。

今回の講演会の運営に当たっては、北九州支部の会員一団となって、講演者との打ち合わせ、観客の動員、マスコミへの対応等行っています。県民の皆様や会員の積極的なご参加をよろしくお願い申し上げます。

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、ご多忙のなかご寄稿頂きました執筆者の方々に心よりお礼申し上げます。

地価動向の概要

代表幹事 **井上 真輔**

地価調査の総括

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	●県平均は、昨年の△1.4%から△0.8%に下落幅が縮小したが17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16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+0.7%を示した。H26年は消費税増税の影響も見受けられたものの、各種施策及び現下の低金利等を背景に需要は依然として活発、昨年より上昇率が拡大して+1.8%となっている。 ●分譲地、マンション等の販売動向…消費税増税による影響は見受けられたものの、ローン減税や住まい給付金、フラット35等が手当てされているため、増税後も福岡市早良区・中央区を中心に引き続き堅調に推移。不動産会社は各社ともエリアを絞りながらも積極的な仕込みを継続しており、特に優良なマンション素地は依然高値で売買されている。注目のメルパルク跡地は第1期75戸2ヶ月で完売(専有坪単価平均206万円/坪)。
③県庁所在地以外の地価動向と要因	●北九州市(△1.6%→△1.2%)：住宅地の供給が多い一方で人口は減少傾向にあり需給バランスがやや崩れている状態が続いているが、人気のエリアで計3ポイントがプラスに転じているほか、横ばい地点も拡大している。 ●久留米市(△0.8%→△0.3%)：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、全体としては下落であるが、下落幅が縮小している。 ●大牟田市(△3.2%→△2.7%)：地域経済の低迷、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	●春日市(+0.6%→+1.1%)、大野城市(+0.4%→+1.1%)、粕屋町(+0.5%→+0.9%)と福岡都市圏のベッドタウンでは、昨年に引き続き上昇で上昇幅を拡大させている。 ●筑紫野市(△0.4%→+0.5%)、糟屋郡志免町(△0.7%→+0.4%)、同須恵町(△1.0%→+0.4%)、同新宮町(△1.9%→+0.1%)、戸建住宅の売れ行き好調で地価は上昇基調に反転している。筑後市(±0.0%→+1.0%)ミニ開発による戸建分譲が堅調に推移、ソフトバンクホークス2軍拠点誘致。行橋市(△0.5%→+0.2%)ミニ開発による戸建分譲が堅 調に推移、東九州道開通。住宅需要の回復基調が福岡都市圏以外の地方都市にも 広がりを見せている。
⑤その他	●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、飯塚市等で減少傾向が見られる。久留米市はH25年5月以降増加に転じている。 ●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。

平成26年 福岡県地価調査における 地価動向の概要	
商 業 地	
①県全体の地価動向と要因	•H19年に15年ぶりに横ばいとなったが、H20年以降下落に転じ、H24△3.0%→H25△1.7%→H26△1.0%と下落幅が縮小した
②県庁所在地の地価動向と要因	•福岡市(＋2.3%→＋3.4%)：オフィスを中心としたテナント需要は、改善傾向が見受けられるものの、賃料水準は横這い傾向で推移している。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＋5.2%、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＋3.6%、早良区で＋4.8%、南区＋2.4%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も相俟って、H26年には8.70%（6月）まで低下し、昨年は約8,163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い。一部のSクラスビルでは若干の上昇も散見される。 •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パルコ・旧岩田屋新館約265億円、②中洲ゲイツ約百数十億円、③天神きらめき通りビル約180億円、④グランパーク天神約47億円、⑤天神ロフト約43.5億円、⑥九大跡地用地約2ha117億円、⑦ビューリック博多ビル約五十数億円、⑧Dプロジェクト福岡箱崎37億円
③県庁所在地以外の地価動向と要因	•北九州市(△2.5%→△1.8%)：全区で下落幅の縮小傾向は認められるものの、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。今回1ポイントのみプラスを示した(小倉北区大手町)。 •久留米市(△2.6%→△1.8%)：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、下落幅の縮小傾向が認められる。 •大牟田市(△3.3%→△3.0%)：中心商店街の空き店舗の増加により空洞化、既存商業地の衰退化の傾向が続いている。新大牟田駅周辺では新規需要が認められ1ポイントだけだがプラスを示した。
④その他特徴的な変動率を示した地域と要因	•春日市(△0.3%→＋0.1%)、行橋市(△1.6%→＋1.0%)と上昇に反転。大野城市(＋0.7%→＋0.9%)
⑤その他	•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）、イオン小郡ショッピングセンター（小郡市・H25/11）、イオンタウン黒崎(八幡西区曲町・H26秋開業)、パルコ新館(天神・H26秋開業)、丸井(博多駅中央街・H28春開業) •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。 •建築費コストの上昇が地価に影響を与えつつある。チサンH跡地のLINE福岡社屋ビル、当初数十億円の建築費用を見込んでいたが、ゼネコン側は百数十億円の見積りを提示した模様、4月着工予定だが現在着工目途が立っていない。

工 業 地 等	
①県全体の地価動向と要因	•県平均対前年でH25△2.3%→H26△1.6%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(H25△0.4%→H26＋0.9%)：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	•北九州市(△2.1%→△1.6%)：円安傾向を受けて自動車産業は好調、下げ止まり傾向が鮮明になりつつあるが、半導体産業の没落、電力料金の値上げ等のほか、供給数も多く力強い回復基調は看取できない。 •大牟田市(±0.0%→±0.0%)：工場地の価格水準は低く底値感が出てきた。 •飯塚市(△3.6%→△2.1%)：新規進出企業が見受けられ、下落幅は縮小した。 •京都郡荏田町(△1.2%→△0.6%)：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、久山町でリートに組み込まれるものを含め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本年3月までの駆込み需要も見受けられた。

※地域政策、取り組み等について •福岡空港誘導路複線化に伴う国内線ターミナルビル再整備事業。新ビルは地上5階地下2階建、延床面積約12万㎡、店舗面積は3割増床。2015年4月着工予定、総事業費約380億円。19年3月完成予定、誘導路複線化は19年度完成予定。 •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。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小倉駅北口約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。住宅の応募倍率は20倍以上の画地も見られる。 •国家戦略特区の第一弾として、福岡市を「創業のための雇用改革拠点」に指定。具体的には、①創業後5年以内のベンチャー企業等に対する雇用条件の整備、②多様な外国人の受入れの為に在留資格の見直し、③外国人向け医療の提供。
--	---

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	△ 1.4	△ 0.8	148	78	394	620
福岡市	0.7	1.8	81	13	7	101
北九州市	△ 1.6	△ 1.2	3	17	64	84
久留米市	△ 0.8	△ 0.3	11	6	17	34
大牟田市	△ 3.2	△ 2.7	0	0	19	19

(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	△ 1.7	△ 1.0	52	19	158	229
福岡市	2.3	3.4	44	7	2	53
北九州市	△ 2.5	△ 1.8	1	2	51	54
久留米市	△ 2.6	△ 1.8	2	1	8	11
大牟田市	△ 3.3	△ 3.0	1	0	7	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 福岡早良－10	福岡市早良区西新7丁目698番4	283,000	5.6 (5.5)	利便性高く学校区も良い。戸建、マンション問わず住宅需要が強い。
	商業地 福岡中央5－3	福岡市中央区天神2丁目81番	3,500,000	4.8 (5.0)	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 福岡早良－11	福岡市早良区南庄6丁目116番ほか1筆	146,000	5.8 (3.8)	駅寄りから地価が上昇したことにより、当該エリアに割安感が現出、需要は旺盛。
	商業地 福岡早良5－3	福岡市早良区西新3丁目212番42ほか1筆	485,000	10.2 (4.8)	高容積率に着目した賃貸ビル用地需要の拡大。供給が少ないことにより高値取引が散見され、地価上昇が顕在化。
下落率1位	住宅地 飯塚－9	飯塚市長尾字谷1050番1	15,600	△ 5.5 (△ 5.2)	利便性劣る既存住宅地。地域経済の低迷、人口減少・高齢化等を反映して住宅需要は弱い。
	商業地 飯塚5－4	飯塚市有井字鳥羽334番12	41,000	△ 6.8 (△ 6.4)	バイパス開通に伴う、店舗撤退の動きが見られ、需要が減少。

●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	283,000	5.6 (5.5)	利便性高く学校区も良い。戸建、マンション問わず住宅需要が強い。
	商業地 福岡中央5－3	福岡市中央区天神2丁目81番	3,500,000	4.8 (5.0)	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 福岡早良－11	福岡市早良区南庄6丁目116番ほか1筆	146,000	5.8 (3.8)	駅寄りから地価が上昇したことにより、当該エリアに割安感が現出、需要は旺盛。
	商業地 福岡早良5－3	福岡市早良区西新3丁目212番42ほか1筆	485,000	10.2 (4.8)	高容積率に着目した賃貸ビル用地需要の拡大。供給が少ないことにより高値取引が散見され、地価上昇が顕在化。

●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 北九州市戸畑－3	北九州市戸畑区天神1丁目120番2	91,000	0.0 (△ 1.6)	住宅地として人気の高い戸畑区の中の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 北九州小倉北5－5	北九州市小倉北区魚町1丁目90番2ほか3筆	645,000	△ 3.2 (△ 3.2)	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 北九州八幡西－8	北九州市八幡西区星ヶ丘3丁目17番118	42,400	1.0 (0.0)	北九州市郊外部の住宅地。需要の回復傾向が鮮明で、割安感とも相俟って、地価は上昇に反転している。
	商業地 北九州小倉北5－9	北九州市小倉北区大手町13番4	142,000	2.2 (0.0)	高容積率に着目したマンション需要が見込め、出物が少ないことも相俟って、地価上昇に反転している。

※変動率の下端()は、前回調査の変動率。

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：9地点、平均価格：50,300円／㎡

平均変動率：H25 △ 1.8%→H26 △ 1.4%

＜商業地＞地点数：9地点、平均価格：105,000円／㎡

平均変動率：H25 △ 2.0%→H26 △ 1.6%

◎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、北九州門司(県)－7(上馬寄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・底打ち感が見られ平均では下落幅が縮小したものの、既存の商店街を中心に依然下落傾向が続いている。

【主なトピックス】

①人口は約10.1万人で近年減少。高齢化率は約33.8%

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月に敷地面積2.8万㎡のメガソーラーを運転開始。

⑤「スーパーセンタートライアル片上海岸店(店舗面積4,488㎡)」が平成26年3月にオープン。

⑥新門司で新出光が、平成26年5月に敷地面積約5万㎡のメガソーラーを運転開始。

北九州市小倉北区

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：15地点、平均価格：67,800円／㎡

平均変動率：H25 △ 1.7%→H26 △ 1.3%

＜商業地＞地点数：15地点、平均価格：233,000円／㎡

平均変動率：H25 △ 2.2%→H26 △ 1.4%

＜工業地＞地点数：2地点、平均価格：38,000円／㎡

平均変動率：H25 △ 2.1%→H26 △ 1.6%

◎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)+0.6%と上昇を示したほか、北九州小倉北(県)－3(朝日ヶ丘)、北九州小倉北(県)－9(井堀3丁目)、北九州小倉北(県)－14(金鶏町)が0.0%を示す等、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て△3%前後の下落が続いているが、北九州小倉北(県)5－15(足原2丁目)が0.0%を示す等、総じて下落

幅は縮小傾向にある。また、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+2.2%と上昇を示した。

◎工業地は、一部に高値の取引も見られたが、不動産取引は活発とは言えず、下落幅は縮小傾向にあるものの地価は依然下落基調にある。

【主なトピックス】

①人口は約18.2万人で近年ほぼ横這い。高齢化率は約26.4%

②小倉北口のギラヴァンツ新競技場に関し北九州市が建設を発表。2017年シーズン開幕からの供用開始に向け始動。

③JR小倉駅南口東地区に予定されている再開発ビル(敷地面積：約4,000㎡、延床面積：39,000㎡、1～3階：商業スペース、4～6階：事務所スペース、8～24階：マンション約120戸)が2015年度中着工、2018年9月の開業を目指し動き出した。

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」が販売中。

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1月に小倉北区貴船町の小倉記念病院跡地16,580.27㎡をサンリブが落札。今後、複合商業施設を建設予定。

⑧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：17地点、平均価格：54,200円／㎡

平均変動率：H25 △ 1.1%→H26 △ 0.5%

＜商業地＞地点数：4地点、平均価格：93,200円／㎡

平均変動率：H25 △ 1.2%→H26 △ 1.0%

◎住宅地は、モノレール沿線を中心に需要堅調であり、北九州小倉南(県)－1(徳力新町1丁目)、北九州小倉南(県)－4(企救丘1丁目)、北九州小倉南(県)－5(志井2丁目)、北九州小倉南(県)－6(星和台2丁目)が0.0%を示した。また、北九州小倉南(県)－7(横代北町4丁目)、北九州小倉南(県)－11(朽網西4丁目)、北九州小倉南(県)－12(上貫2丁目)、北九州小倉南(県)－15(若園2丁目)が0.0%を示す等、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る。

◎商業地は、下落幅が縮小傾向にあり、守恒地区では「サンリブもりつね(店舗面積約8,300㎡、H24年10月開店)」や「ドラッグコスモス守恒店(H26年3月開店)」の出店が見られ、北九州小倉南(県)5-2(守恒本町2丁目)は0.0%を示した。その他、地価調査の地点はないが、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。また、「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「マルショク曾根店」がオープンした。一方、「THE MALL 小倉」を中心とする曾根地区は、上記商業施設等への顧客の流出が見られ収益性の低下が認められる。

【主なトピックス】

- ①人口は約21.4万人で近年ほぼ横這い。高齢化率は約24.9%
- ②「ビューシティ榆の木坂(全553区画)」分譲継続中で9割以上が分譲済み。
- ③上吉田5丁目の「グリーンビレッジ小倉南(全59区画)」が分譲開始。

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：H25 △0.5%→H26 +0.2%
＜商業地＞地点数：2地点、平均価格：65,700円／㎡
平均変動率：H25 △1.6%→H26 +1.0%

◎住宅地は、東九州自動車道の開通(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496号(通称安川通り)の国道201号バイパスへの延伸(H26年3月開通)等、道路交通網の整備により、周辺地域では利便性が向上し新規分譲が継続的に供給され需要も堅調。これを受け行橋ICに近い、行橋(県)－5(中津熊)が+1.3%と上昇を示したほか、国道496号(通称安川通り)沿線背後の、行橋(県)－1(西宮市4丁目)が+1.1%、行橋(県)－6(行事7丁目)が+0.4%と上昇を示した。既存住宅地についても、新規分譲との競合等により相対的に競争力の低下が認められるものの、行橋(県)－2(大橋2丁目)、行橋(県)－4(南大橋2丁目)、行橋(県)－7(大字今井)が0.0%を示す等、総じて下げ止まり・底打ち感が広がった。

◎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。上記国道201号バイパスへの延伸を受け、行橋(県)5-2(西宮市2丁目)は

+1.9%と上昇へ転じた。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(県)5-1(中央3丁目)は0.0%と横ばいとなった。

【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26.9%
- 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㈱)・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：4地点、平均価格：17,700円／㎡
平均変動率：H25 △1.0%→H26 △1.0%
＜商業地＞地点数：1地点、価格：27,300円／㎡
変動率：H25 △1.8%→H26 △1.8%
＜工業地＞地点数：1地点、価格：8,300円／㎡
変動率：H25 △1.2%→H26 △0.5%

◎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前年と同率となった。

◎商業地は、JR宇島駅周辺の国道10号沿線及び「マルショク豊前店」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年度末開通予定が延期の方向)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。

◎工業地は、底値感もあるが不動産取引は活発とは言えず、下落幅は縮小傾向にあるものの地価は依然下落基調にある。

【主なトピックス】

- ①人口は約2.6万人で近年減少。高齢化率は約33.3%
- 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：H25 △0.7%→H26 △0.2%
＜商業地＞地点数：2地点、平均価格：55,600円／㎡
平均変動率：H25 △2.4%→H26 △1.7%
＜工業地＞地点数：1地点、価格：16,700円／㎡
変動率：H25 △1.2%→H26 △0.6%

◎住宅地は、新規分譲が活発で需要も比較的堅調。既存住宅地についても、新規分譲との競合等により相対的に

競争力の低下が認められるものの、苅田(県)－2(大字馬場)、苅田(県)－3(大字尾倉)、苅田(県)－4(大字雨窪)、苅田(県)－5(大字与原)が0.0%を示す等、総じて下げ止まり・底打ち感が広がった。

◎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号沿線は、閉鎖店舗等が見られ、苅田(県)5-1(神田町1丁目)は△2.7%を示した。一方、JR苅田駅周辺を中心商業地は、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下支えしており、苅田(県)5-2(京町1丁目)は△0.7%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、既存用地の動きは鈍く取引価格は弱含み傾向で、苅田(県)9-1(新浜町)は△0.6%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22.5%
- ②国道201号バイパスが供用開始(H26年3月)
- ③「与原土地区画整理事業(約40.4ヘクタール、平成38年度換地予定)」が進行中。

みやこ町

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：9地点、平均価格：11,200円／㎡
平均変動率：H25 △1.6%→H26 △1.7%
＜商業地＞地点数：3地点、平均価格：21,000円／㎡
平均変動率：H25 △3.6%→H26 △2.3%
＜工業地＞地点数：1地点、価格：6,000円／㎡
変動率：H25 △1.6%→H26 △1.6%

◎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、地価は前年からやや下落幅が拡大した。

◎商業地は、目立った変化はないが前年から下落幅は縮小した。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い。また、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の大型店舗等へ依存している。

◎工業地は、大きな動きはなく前年と同率の下落幅を示した。

【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35.8%
- 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。

吉富町

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：4地点、平均価格：18,000円／㎡
平均変動率：H25 △1.1%→H26 △0.6%

＜商業地＞地点数：1地点、価格：21,900円／㎡
変動率：H25 △1.3%→H26 △0.5%

◎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、買回り品等は中津市の大型店舗(イオンモール三光、ゆめタウン中津)等へ依存している。

【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28.0%
- 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：8,000円／㎡
平均変動率：H25 △0.9%→H26 △0.8%
＜商業地＞地点数：2地点、平均価格：11,300円／㎡
平均変動率：H25 △1.6%→H26 △1.3%

◎住宅地は、商業地ともに前年からやや下落幅が縮小した。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)」を分譲中。◎商業地は住宅が混在しており繁華性が低く、買回り品等は中津市の大型店舗(イオンモール三光、ゆめタウン中津)等へ依存している。

【主なトピックス】

- ①人口は約7.6千人で近年減少。高齢化率は約32.5%
- ②大池公園付近に東九州自動車道「上毛PAスマートIC」が開設予定(H26年度末開通予定が延期の方向)。

築上町

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：8地点、平均価格：14,200円／㎡
平均変動率：H25 △1.6%→H26 △1.4%
＜商業地＞地点数：1地点、価格：27,000円／㎡
変動率：H25 △1.8%→H26 △1.8%

◎住宅地は、新規供給は少なく目立った変化はないが前年から下落幅は縮小した。◎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)は前年と同様△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32.7%
- 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**

北九州市若松区

人口は、前年比▲0.2%の85,541人、世帯数は、前年比+0.5%の39,326世帯と人口は減少、世帯数は増加傾向で推移する。なお、人口と世帯数は平成26年6月末と平成25年6月末との比較であり、以下の市区町村でも同様である。

当区は、かつて石炭の集散地として東部エリアの洞海湾岸を中心に都市形成がはじまり、若松村、若松町、若松市を経て、5市合併により現在の北九州市若松区となった。西部エリアは、後発の開発ではあるが、昭和40年代後半から現在に至るまで大規模な住宅団地の開発が続いており、市内の一大ベッドタウンを形成している。近年は、学研都市の全344区画の分譲団地「彩りのまち響きの」が好調で、7期分譲を終了した。

商業地としては、東部エリアでは本町地区を中心に旧来型のアーケード商店街が形成されているが、再開発によるベイサイドプラザ若松や駅近のスーパー等の出現により衰退傾向にある。西部エリアでは、二島地区にイオン若松、高須地区にサンリブ高須があり、両大型店舗がエリアの拠点である。最近では学研都市周辺にも店舗(平成26年5月にドラッグコスモス学研西店等が開業)が集積しつつある。なお、二島地区にホテルAZが平成25年11月に開業した。

平均的な地価の動向としては、住宅地については、下落率がやや拡大したが、商業地・工業地においては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	▲1.7%	▲1.8%	▲2.2%
商業地	▲2.5%	▲2.5%	▲2.1%
工業地	▲1.6%	▲1.6%	▲1.1%

北九州市戸畑区

人口は、前年比▲1.1%の59,547人、世帯数は、前年比▲0.5%の29,723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

■ 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、田川郡香春町・添田町・糸田町・川崎町・大任町・赤村・福智町

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。

最近は、26年3月に戸畑図書館がオープンし、29年度の完成予定で、戸畑D街区スポーツ施設の建築も予定されている。

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り、天神・福柳木のポイントでは前年比0.0%と下落が止まり、下げ止まり感も出てきた。

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲2.9%	▲1.9%	▲0.9%
商業地	▲3.3%	▲2.7%	▲0.9%

北九州市八幡東区

人口は、前年比▲1.1%の70,946人、世帯数は、前年比▲0.2%の35,868世帯であり、共に減少傾向で推移する。新日鉄を経済的基盤として都市形成が進んだ街であるが、構造的不況の煽りで依然として人口の流出が続いている。また、北九州市内で最も高齢者人口比(約33%、市平均27.5%)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(現HOTEL AZ)、平成25年6月にトライアル、平成26年4月にはミスターマックスもオープンした。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の街が好調に分譲が終了し、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。

その他、尾倉小学校や図書館跡地等に市立八幡病院の移転(平成30年度)が決定した。

地価の動向としては、住宅地・商業地ともに下落傾向で

推移しているが、下落率は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の落ち込みが大きく、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%	▲2.8%	▲2.2%
商業地	▲4.6%	▲3.3%	▲2.4%

北九州市八幡西区

人口は、前年比▲0.3%の260,325人、世帯数は、前年比+0.9%の121,048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、八幡西区役所等の公共・公益施設や商業施設を併設する複合施設としてオープンし、9千人/日の利用者があるまでとなった。4月に黒崎ゴールド免許センターがオープンし、すべてのテナントが埋まった。

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9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、下落率は、昨年と比べ改善されており、プラス転換、泉ヶ浦、木屋瀬、本城のポイントでは前年比0.0%と下落が止まり、下げ止まり感も出てきた。

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲2.2%	▲1.1%	▲0.7%
商業地	▲4.6%	▲3.7%	▲3.0%
工業地	▲4.8%	▲2.3%	▲1.7%

直方市

人口は、前年比▲0.7%の58,070人、世帯数は、前年比+0.2%の26,519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年に完成した上嶺野産業団地も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	▲2.7%	▲2.0%	▲1.3%
商業地	▲5.1%	▲4.5%	▲3.9%

田川市

人口は、前年比▲0.8%の49,886人、世帯数は、前年比ほぼ横ばいの24,341世帯であり、人口は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。人口流出の歯止め策として分譲した大型住宅団地である星美台は完売、さらに、新たな分譲宅地である月美台の販売も残り20戸程度と売れ行きは比較的好調である。

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。

田川市の望岳台工業団地は全区画平成26年1月に完売した。

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、下落率はやや回復傾向にある。

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲2.6%	▲2.0%	▲2.0%
商業地	▲5.8%	▲4.0%	▲3.3%

中間市

人口は、前年比▲0.8%の43,986人、世帯数は、前年比+0.5%の20,441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、旧態依然とした商店街の空洞化、衰退傾向が顕著である。なお、24年11月にドラッグコスモス中鶴店が開業した。

地価動向としては、住宅地・商業地ともに下落傾向で推移している。

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲1.9%	▲1.8%	▲1.9%
商業地	▲2.2%	▲1.0%	▲1.0%

田川郡

(香春町・添田町・糸田町・川崎町・大任町・赤村)

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

田川郡全町村で人口減少、高齢者増加で、有効需要者数が減少している。宅地の供給は、香春町で香陽台(全52区画)が半分以上分譲済み、川崎町でうぐいす谷団地(真崎団地)やひばりヶ丘団地(深田ヶ浦団地)が分譲中である。川崎町では工業団地(東田原工業団地)も分譲中である。

店舗の開業は、平成21年に「道の駅かわら」、平成22年に「道の駅おおとう桜街道」、平成23年に「道の駅いとだ」、平成24年に「コマリパワー川崎店」、平成25年12月に「スーパー川食糸田店」がオープンした。

その他、添田町の田川商業高校跡地にめんべえ町内第2工場が今年7月に稼働した。

地価の動向としては、住宅地・商業地ともに下落傾向で推移した。

<住宅地>

	前々年	前年	本年
香春町	▲2.4%	▲2.0%	▲1.7%
添田町	▲2.6%	▲2.2%	▲2.3%
糸田町	▲1.5%	▲1.6%	▲2.2%
川崎町	▲1.2%	▲1.2%	▲1.5%
大任町	▲1.5%	▲1.9%	▲2.4%
赤 村	▲2.6%	▲2.7%	▲2.6%

<商業地>

	前々年	前年	本年
香春町	▲4.0%	▲3.8%	▲3.6%
添田町	▲4.0%	▲3.3%	▲3.4%
糸田町	▲2.1%	▲2.1%	▲2.2%
川崎町	▲2.4%	▲2.0%	▲2.0%
大任町	▲3.3%	▲3.4%	▲3.5%
赤 村	▲4.4%	▲4.6%	▲3.2%

福智町

人口は、前年比▲1.1%の24,259人、世帯数は、前年比ほぼ横ばいの11,203世帯であり、人口は減少傾向で推移し、高齢化率は31%程度とかなり高い。

赤池町、金田町、方城町の三町が合併して平成18年に福智町となった。

住宅地において、分譲住宅団地やマンション等の新規供給はなく、商業地においても田川・直方バイパス沿いにスーパーや郊外型の飲食店は見られるが、閉鎖する店舗も散見され、商業地の需要は低く取引も少ない。24年5月にドラッグコスモス赤池店が開業した。

地価の動向としては、住宅地・商業地ともに下落傾向で推移した。

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲2.2%	▲2.0%	▲2.3%
商業地	▲2.8%	▲2.0%	▲2.3%

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△0.1%⇒H26＋1.2%〉

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＋1.2%と、平成4年以来22年ぶりに上昇を示した。上昇に転じた基準地は半数近くにのぼり、下落から横ばいに転じたものも増加、下落地点についてはエリアが限定され下落幅も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相対的に低調であり、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＋0.1%⇒H26＋1.8%〉

香椎・千早・名島地区の「香椎副都心」エリアでは、マンション用地を中心に高値取引が見られるなど、土地取得需要は旺盛である。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、中小規模の共同住宅が増加している。福岡都心部への接近性に優ることから賃貸需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向にある。これら以外の商業地地価については横ばいに転じている。

〈工業地：変動率H25△0.8%⇒H26△0.2%〉

博多港臨海部においては、アイランドシティみなとづくりエリア「4ha区画」が完売し、J-REIT等による物流施設への投資需要が高まっていることから地価は上昇基調にある。一方、内陸部の工業地に対する需要はやや低迷している。このような状況を反映して、工業地の平均変動率としてはマイナスを示している。

宗像市

〈住宅地：変動率H25△2.3%⇒H26△1.5%〉

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。アベノミクス以降、トヨタ自動車九州従業員の住宅取得が回復しつつある。平成26年地価調査においては、JR赤間駅勢圏の基準地のうち下げ止まり地点が3地点見られた。

〈商業地：変動率H25△1.7%⇒H26△2.0%〉

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

■ 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

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。

古賀市

〈住宅地：変動率H25△1.5%⇒H26△0.4%〉

住宅地地価は、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。この結果、住宅地の平均変動率としては若干もマイナスを示すこととなった。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、今後人口増加が期待される。

〈商業地：変動率H25△2.2%⇒H26△0.8%〉

国道3号沿いに新店舗が進出するなど幹線道路沿いの路線商業地の地価については概ね横ばいにて推移している。その一方で、古賀新町商店街、本町商店街等の旧来の商店街においては空き店舗も認められ、経営主体の高齢化など衰退傾向にあり、土地取得需要は低迷している。

福津市

〈住宅地：変動率H25△2.2%⇒H26△1.1%〉

鉄道沿線に形成されている分譲住宅団地の地価は横ばい基調にある。また、福岡駅東側では都市再生機構施行による「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。このように上昇、下落が混在する中で、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る結果となった。

〈商業地：変動率H25△3.1%⇒H26△1.2%〉

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H25△2.9%⇒H26△2.2%〉

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%⇒H26△2.8%〉
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。

新宮町

住宅地の平均変動率は、+0.1%と昨年(△1.9%)から上
昇に転じた。沖田地区における複数の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り、マンショ
ン需要も旺盛である。区画整然とした住宅地、鉄道駅に近
い既存住宅地では地価上昇が顕著である一方、交通利便性
の劣る郊外の住宅地では依然として下落基調にある。
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、
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、
当町の商業地地価は一樣ではなく、結果として商業地の平
均変動率は△0.8%とマイナスを示すこととなった。

久山町

住宅地の平均変動率は△1.9%と、昨年に比較して下落
幅は若干縮小したが、依然として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。

粕屋町

住宅地については、平均変動率が+0.9%と昨年(+0.5
%)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圈に取り込まれ
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
下落から微増(+2.8%)に転じた。

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7%強である。住宅地平均変動率は、△1.5%
と昨年(△2.9%)に比較して下落幅は縮小し、芦屋町の中
で人気が高い住宅地については横ばいを示した地点があっ
たが、住宅地の需要は総じて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△3.6%と昨
年(△3.8%)と同様、依然として下落基調が継続している。

水巻町

住宅地の平均変動率は、△1.1%と昨年(△1.5%)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を打った地点も見られる。
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、△2.5%と昨年(△1.1%)から
若干下落幅は拡大した。近年、スーパー等の商業施設が
相次いで進出し、旧来からの規制商業地は苦戦を強いられ
ており、地価は下落傾向にある。

岡垣町

住宅地の平均変動率については昨年とほぼ同様の下落
を示した(△2.1%)。町中心部付近の利便性の高い住宅
団地の地価は比較的堅調に推移している一方で、利便性、
居住環境の劣る地域については地価下落が継続している。
今後も両者の格差は拡大していくものと推察される。
商業地の平均変動率は、△2.6%と昨年(△2.9%)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。

遠賀町

住宅地の平均変動率は、△1.6%と昨年(△2.5%)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
タウンとして発展してきたが、地域経済の低迷、人口減少
等の影響により、住宅地地価は、一部の地域で底を打った
ものの総じて下落傾向にて推移している。
商業地の平均変動率は、△2.1%と昨年(△2.9%)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。

小竹町

住宅地の平均変動率は△2.6%と、昨年(△3.4%)と比
較して下落幅は縮小したものの、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。変動率は△3.3%と昨年に比較して下落幅は拡大
した。

鞍手町

住宅地については、平均変動率が△0.8%と依然として
下落基調にて推移しているものの、下落幅は縮小した。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
という傾向が認められる。

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 ±0.0%⇒H26 +0.9%

商業地の平均変動率：H25 +3.7%⇒H26 +5.2%

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4月の消費税増税による影響が認められたもの
の、現下の低金利及びすまい給付金等の諸施策等を反映
して総じて堅調に推移、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年度の売上高、前年度比+8%の405
億円、営業損益は当初計画より1年早く黒字転換、来
店者数は同+1%の2,500万人。アミュプラザの13年度
売上高は360億円、博多デイトスは同121億円で、何れ
も前年度を5%上回り過去最高を記録。
- JR九州、九州新幹線2013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㎡)が出店。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2013年外国クルーズ船の国内寄港
回数、前年1位だった博多港が日中韓関係の悪化等
を背景に19回で第5位に転落。但し、2014年は6月末
日現在で23回と既に前年を上回っている。
- 2013年の博多港外国航路船舶乗降人員数が約63万3
千人となり、21年連続で日本一。但し、前年比△25.2%
と大幅な減少となっている。
- 2012年の国際会議は252件で都市別では4年連続で

商業地の平均変動率は、△1.3%と下落幅は縮小したも
のの下落基調が継続している。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。

■ 担当市区町村

福岡市博多区・中央区、飯塚市、小都市、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

- 東京に次いで2位、9年連続で過去最高を更新。マリン
メッセ福岡と福岡国際センターの稼働率は2年連続で80
%を超える。
- 中央ふ頭、博多ふ頭のウォーターフロント地区の再整備
に向けた動きが本格化。本年度中に新たなクルーズ旅
客施設を中央ふ頭に建設予定で、マリンメッセ南側に約
1万㎡程度の中規模展示場を検討。更に市では、一帯
にホテルのほか、賑わいを生むレストランや店舗を誘致す
る方針。
- リバレイン5・6階にアンパンマン施設。本年4月18日開
業、西日本全域から初年度50万人の集客目標。旧八
仙閣の商業ビル、昨年11月に第I期、本年4月に第II期
のTERASOビルが開業。
- 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1年、目標平均搭乗率80%
を上回り、本年4月から週4往復に増便。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2本目の滑走路建設へ向け
て環境アセス中だが、完成まで10年近くかかる見通し。
一方、発着数を4千回増やせる誘導路複線化に伴う国内
線ターミナルビル再整備事業の概要が明らかに。新ビ
ルは地上5階地下2階建、延床面積約12万㎡、店舗
面積は3割増床、19年3月完成予定。誘導路複線化
は19年度完成予定。
- 福岡市都市計画審議会、西鉄天神大牟田線、雑餉隈
～春日原駅間の新駅設置及び連続立体交差事業案を
承認。場所は西鉄バス雑餉隈営業所の隣接地、開業
は2021年度予定。
- LINE(株)、博多駅前2丁目で本年1月着工予定の自社
ビル、建築費高騰の影響で着工に至っていない。
- 広島資本のマリモ、昨年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
レイスは昨年9月に105億円程度で私募引ートに売却。
久留米の福岡スタンダード石油、昨年12月に110億円
弱で中洲のgate'sを取得。JR九州、本年4月に旧友愛
病院跡地を取得、約200戸の賃貸マンションと商業施設

を開発すると発表。その他、地場のデベロッパーも積極的に物件を取得している。

福岡市中央区

【地価動向】

住宅地の平均変動率：H25 ＋2.6%⇒H26 ＋4.0%

商業地の平均変動率：H25 ＋2.3%⇒H26 ＋3.6%

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リートに売買される等、取引は活発だった。住宅地は消費税増税による影響が見受けられたものの、マンションを中心に好調に推移。

【特徴的な価格形成要因】

- ①天神地区の百貨店、売上高の回復傾向が鮮明になっている。岩田屋三越の2013年度売上高前期比+4.2%の約1,178億円、10年統合以来、経営統合後初めて経常、最終損益ともに黒字に。博多大丸14年2月期決算売上高は前期比+1.7%の586億4743万円で増収増益。福岡パルコの売上高は約145億円で2年連続の増収となっている。
- ②福岡パルコ、地上6階地下2階建・延床面積14,000㎡の福岡パルコ新館を本年11月13日開業と発表。本館と合わせた来客目標を年間2千万人(本館は1400万人)に設定。15年春には本館南側への増床も予定。また、警固の国道道路沿いに九州1号店となるロンハーマンが4月開業。
- ③ソラリアプラザ、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。福岡三越・岩田屋本館も投資額最大40億円で改装。
- 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等に売却、城南クラブは約30億円で三菱地所にそれぞれ売却。昨年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。同年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。同年11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。同年12月、丸糸殖産が渡辺通3丁目の駐車場用地約4,300㎡を約30～40億円で取得。本年2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。同年2月、薬院4丁目の公務員宿舍跡地、約11億円で第一交通産業が落札。同年3月、積水ハウス・SI投資法人がシスタス薬院を約20億円で取得。

その他、本年に入り天神122ビル、福岡天神第一ビル等が売買、JR九州が赤坂門でマンション用地を取得している。

- ⑥山の上ホテル、「アゴーラ福岡山の上ホテル&スパ」として昨年9月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建設。
- ⑦大名小学校、簗子小学校、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。大名小学校は閉校になるが2016年3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。
- ⑩福岡市消防局、中央消防署(浄水通)をボートレース福岡第8駐車場に新築移転、2018年度共用開始を目指す。大名・荒戸出張所は廃止、笹丘出張所は残し、現在の中央消防署の周辺に新たに新規出張所を計画。
- ⑪福岡県、県管理の大濠公園と市管理の舞鶴公園の一体活用を目指すセントラルパーク構想を正式に発表。2030年頃の完成を目指す。

飯塚市

【地価動向】

住宅地の平均変動率：H25 △2.8%⇒H26 △2.5%

商業地の平均変動率：H25 △4.8%⇒H26 △5.1%

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確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。また、バイパス道路整備等に伴い、商業地として大きな地盤低下が見受けられる商業地もある。

【特徴的な価格形成要因】

- ①九州初業態のMEGAドン・キホーテ、飯塚市椿に昨年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花咲台(全61区画)、鯉田地区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)、篠田地区のベレスパス篠田(全71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新飯塚駅東側で2棟の新築マンション分譲、概ね堅調に推移。
- ④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。平成26年は前年比+6.6%。
- ⑤吉原町では吉原町1番地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。

⑥八木山バイパス、本年10月から無料化予定。

小都市

【地価動向】

住宅地の平均変動率：H25 △2.7%⇒H26 △1.1%

商業地の平均変動率：H25 △4.6%⇒H26 △4.3%

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、小都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、北部の美鈴が丘等では好調な売れ行きを反映して上昇に反転している。小都市大保にイオン小郡ショッピングセンターが昨年11月8日オープン。敷地約118,000㎡、売場面積約33,000㎡。

筑紫野市

【地価動向】

住宅地の平均変動率：H25 △0.4%⇒H25 ＋0.5%

商業地の平均変動率：H25 △2.4%⇒H25 △1.3%

- 鉄道駅から徒歩圏内、区画整然とした戸建分譲団地では上昇に反転、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、
- ①2008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30年頃換地処分予定)の土地区画整理事業(計画戸数870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
 - ⑤前田建設工業、筑紫野市萩原に開発総面積49,130㎡、全137区画の戸建団地を開発。造成完了は来春予定。

うきは市

【地価動向】

住宅地の平均変動率：H25 △1.7%⇒H26 △1.7%

商業地の平均変動率：H25 △4.7%⇒H26 △4.4%

特徴的な動きは、ゆめマートうきは店が吉井町千年に平成22年9月オープン。鷹取交差点附近にヤマダ電機テックランドうきは吉井店が本年1月末にオープン。浮羽バイパスの田主丸～常盤間約1.2kmが昨年12月に開通、並行する現道の交通量は開通前に比べて約16%減少。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

【地価動向】

住宅地の平均変動率：H25 △3.4%⇒H26 △3.1%

商業地の平均変動率：H25 △5.1%⇒H26 △4.9%

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。
- ⑥原鶴温泉の旅館は最盛期の32軒から現在16軒まで減少。

筑前町

【地価動向】

住宅地の平均変動率：H25 △3.3%⇒H26 △1.9%

商業地の平均変動率：H25 △3.2%⇒H26 △2.7%

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。甘鉄太刀洗駅徒歩圏に273区画の三輪それりが分譲中。

東峰村

【地価動向】

住宅地の平均変動率：H25 △1.1%⇒H26 △1.2%

商業地の平均変動率：H25 △4.4%⇒H26 △2.1%

(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。平成25年に計画された小石原川ダム水源地域整備計画が、本年より本格始動、現在付替道路工事が行われている。九州北部豪雨に災害復旧事業が一部で継続中。

大刀洗町

【地価動向】

住宅地の平均変動率：H25 △2.2%⇒H26 △1.7%

商業地の平均変動率：H25 △3.6%⇒H26 △1.6%

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。

福岡第5分科会

幹 事 池田 雄士

福岡市南区

住宅地は全19地点とも上昇、商業地は全6地点のうち上昇が4地点、横ばいが1地点、下落が1地点となった。全用途の平均変動率は+1.7%となり、前年の+0.3%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の地価は、上昇傾向が続いており、昨年と比較して上昇幅が拡大している。中・高所得者の住宅需要は引き続き堅調であるが、旧来からの邸宅跡地や未利用地を敷地分割し、ミニ開発する事例が増えており、富裕層以外にも需要者層が拡大している。売り物件はすぐに成約に至る状況が続いており、高値の取引事例も見られるなど、取引市場は好調を維持している。

分譲マンション適地については、「西鉄平尾」駅、「高宮」駅、「大橋」駅から徒歩圏内のエリアで、路線価の2倍を超える高値の素地取引が見られた。これら優良立地の需給状況は逼迫しており、強含みの市況感が続いている。分譲マンションの販売状況については、消費税増税の反動減による影響は限定的なものに留まっているが、建築費高騰の影響が徐々に顕在化しつつある。建築費上昇分をエンドユーザーの販売価格に転嫁できるようなエリアではないため、ディベロッパーサイドも価格設定や素地取得において慎重な判断を迫られている。賃貸マンションについては、駅前の物件を中心に、一棟売り投資物件の取引が活発である。アベノミクス等の影響で融資環境が緩和され、投資意欲が増大しており、南区で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、高値取引も多く見られた。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ョン適地は、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、徒歩圏外の価格下位の住宅地については、いずれも地価が微増傾向に転じた。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たことが主たる要因といえる。従来は敬遠されていた街路条件が劣るエリアや福岡都市高速道路以南のエリアでも取引件数が増加しており、ミニ開発地を中心に高値取引が見られた。

【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

■ 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

である。一部、背後人口が豊富で店舗集積や集客力が高い地域では、横ばいとなった地点が存するが、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9地点のうち8地点で上昇、平均変動率は+1.1%、大野城市は全9地点とも上昇、平均変動率は+1.1%となり、前年から上昇幅が拡大した。商業地は春日市・大野城市とも一部の地点で上昇し、平均変動率はいずれも微増となった。

【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、住宅需要の回復が見られた。春日市のフォレストシティ開発地や大野城市の乙金地区など大規模な新規分譲地のほか、西鉄・JR線駅前の高価格帯の住宅地、郊外的大型住宅団地においても、取引件数が増加している。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、駅に近い高価格帯の住宅需要が回復し、さらに市内全体に需要が拡大している。取引価格水準も、一般的に高値の取引が増加しており、地価上昇の市況感が確認された。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。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活発化しており、地価は上昇傾向が続いている。

【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～上昇となっている。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にしており、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、春日市のフォレストシティ開発地においては、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集積地へと変貌しており、隣接市からの集客も多い。開発地内には更地が残っており、今後も大型店等の新規出店が予定されている。

そのほか、西鉄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、地価に与える影響はまだ限定的である。

太宰府市

住宅地は全10地点中、上昇が3地点、横ばいが4地点、下落が3地点となり、平均変動率は前年の下落から横ばいとなった。商業地は全2地点とも下落で、前年から下落幅は縮小した。

【住宅地】

一般的に住宅需要の回復が見られるが、土砂災害の危険性や高齢時の影響を懸念して、山手の既存住宅地や調整区域内住宅地の需要は弱含みであり、地価は引き続き微減傾向となっている。一方で、観世音寺地区や大野城市に隣接する長浦台地区など、区画整然とした住宅地域については、需要回復により、取引件数や高値取引が増加している。ミニ開発等による新規分譲も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、地価は微増傾向となっている。

【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。西鉄・JR線の駅前商業地においても、新規出店の動きが見られず、店舗市況は弱含みの状況が続いており、地価は下落傾向となっている。

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、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の路線商業地域において、ドラッグストア等の新規出店が見られる

【用途別平均変動率】（住宅地・商業地・全用途）

	用途	H25 調査	H26 調査
南区	住宅地	▲0.2%	+1.5%
	商業地	+2.1%	+2.4%
	全用途	+0.3%	+1.7%
春日市	住宅地	+0.6%	+1.1%
	商業地	▲0.3%	+0.1%
	全用途	+0.3%	+0.9%
大野城市	住宅地	+0.4%	+1.1%
	商業地	+0.7%	+0.9%
	全用途	+0.4%	+1.1%
太宰府市	住宅地	▲0.6%	0.0%
	商業地	▲2.5%	▲1.8%
	全用途	▲0.9%	▲0.3%
嘉麻市	住宅地	▲1.9%	▲1.7%
	商業地	▲6.3%	▲5.1%
	全用途	▲2.5%	▲2.2%

が、嘉麻市の山田地区や嘉穂地区等の旧来からの商業地については、空き店舗が多く見られ、地価は下落傾向が続いている。

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いる。JR線「博多南」駅の西側一帯（今光・松木地区等）の住宅地については、「博多」駅への通勤者に人気が高く、地価は微増傾向で推移している。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。商業地は、「博多南」駅前の店舗市況は弱含みであるが、県道56号線を中心とした路線商業地域の出店需要はやや回復している。

糟屋郡

（宇美町・篠栗町・志免町・須恵町）

人口は宇美町・篠栗町が微減傾向、志免町・須恵町は増加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。新規分譲地の売れ行きは概ね好調に推移しているが、宇美町・篠栗町では既存住宅地の動きが少なく、取引価格水準も弱含みのため、地価は微減傾向となっている。一方で、志免町・須恵町では、これまで敬遠されていた高台の傾斜がきつい住宅団地等において取引件数が増加し、需要の回復傾向が見られた。一般的に高値の取引事例が確認されたことで、上昇地点が増加し、両町とも平均変動率がプラスに転じた。

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、糟屋郡4町とも地価は下落傾向が続いている。

	用途	H25 調査	H26 調査
那珂川町	住宅地	▲0.6%	▲0.4%
	商業地	▲0.8%	▲0.8%
	全用途	▲0.6%	▲0.4%
宇美町	住宅地	▲2.2%	▲1.2%
	商業地	▲1.1%	▲0.9%
	全用途	▲2.2%	▲1.2%
篠栗町	住宅地	▲1.3%	▲1.5%
	商業地	▲1.5%	▲1.3%
	全用途	▲1.4%	▲1.4%
志免町	住宅地	▲0.7%	+0.4%
	商業地	▲1.4%	▲0.3%
	全用途	▲0.9%	+0.1%
須恵町	住宅地	▲1.0%	+0.4%
	商業地	▲1.7%	▲1.0%
	全用途	▲1.6%	▲0.4%
桂川町	住宅地	▲1.5%	▲1.5%
	商業地	▲3.4%	▲3.2%
	全用途	▲2.1%	▲2.1%

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

住宅地は平均変動率で上昇幅が拡大、商業地は横ばい傾向。

【住宅地】

継続地点17地点中、上昇12地点、横ばい2地点。平均変動率は前回より上昇幅が拡大、プラス基調が続いている。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価値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。戸建住宅重要は消費税増税の反動減も一時的となり、豊浜、石丸、福重、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殆どの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。

【商業地】

姪浜駅周辺地域は分譲、賃貸マンション素地需要が安定しているが、明治通り北側に設定されている5-1まではプラスに押し上げるような需要は今のところ見られない。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)

- 伊都土地地区画整理事業(130ha)がH26年度換地処分予定。
- 橋本駅前「木の葉モール橋本(店舗面積2.2万㎡)」がH23年4月オープン後も好調。
- 元岡土地地区画整理事業は平成24年12月完了、金武・吉武土地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上昇幅が拡大。

【住宅地】

継続地点13地点中、上昇7地点、横ばい6地点。安定した戸建住宅需要を背景に、上昇地点が増加。早稲区、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、西区にやや遅れて上昇傾向に転じた後は、平均変動率で西区を上回っている。城南－13の分譲マンション地点は+4.4%と当分科会内では最も高い上昇を示しており、マンション素地(分譲・賃貸)需要の

■ 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

強さを反映している。中部から南部も地域的にばらつきがあるものの、地価は下げ止まっている。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、上昇が強くなっている。容積率を生かした分譲・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

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34地点中、上昇11地点、横ばい6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-35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り、今後も新規供給が多く見込まれる。

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。上津バイパス周辺では、生活利便施設の充実、東合川野伏間線全線開通効果を反映するなど、地価の値頃感を背景に+3%程度の上昇。新築着工件数も増加傾向が継続、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11地点中、上昇2地点、横ばい1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、H26.6は333戸中59戸の空室で17.7%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(居酒屋等)が増加。なお、賃料は単価的に西鉄久留米駅周辺よりも花畑駅周辺が高い傾向にある。

国道210沿いの2地点(櫛原・合川バイパス沿い)は上昇傾向にあり、郊外路線商業地域が強い傾向は継続している。明治通りの事務所街は支店の減少等により、空室、賃料の悪化が継続するなどテナント・用地需要ともに弱い。長年の地価下落により単価的には分譲マンション用地への移行も視野に入る。

【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、H25年9月にエクシス、九電工の進出が発表された。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)及び駅ビルフレスト久留米開業
- 東合川野伏間線全線開通(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
- 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
- 六ツ門の新世界地区第二工区優良建築物等整備事業が始動
- ダイハツ九州エンジン開発部門の久留米拠点化進行

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、消費税増税の影響はやや存するものの、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

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6地点、横ばい1地点となっている。商業地の下落幅は昨年より若干縮小、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、新駅設置と合わせて中低層の住宅等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	+1.1	+0.7
	商業	±0	▲0.2
福岡市城南区	住宅	+1.6	+0.5
	商業	+1.2	+0.3
久留米市	住宅	▲0.3	▲0.8
	商業	▲1.8	▲2.6
	工業	－	▲3.6
糸島市	住宅	▲0.8	▲1.1
	商業	▲2.5	▲3.4
広川町	住宅	▲2.2	▲2.6
	商業	▲4.4	▲5.1

思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、売手市場の様相が続いており、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であり、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。

今回の地価調査では、地下鉄空港線から概ね徒歩圏となる南庄周辺から区中央部のエリアにおいて、これまで駅近の地点等と比較して地価の上昇の程度は小さかったが、地下鉄沿線の良好な住宅地の需要が逼迫する中で割安感も現出し、地価の上昇が強まる傾向が見られた。また、地下鉄七隈線沿線から区南部にかけても、市街化調整区域の一部地域等を除いては概ね地価の緩やかな上昇基調が続いている。

【商業地】

早良区の中心的商業地域(西新・藤崎地区)、郊外路線商業地域における商況は明確な改善傾向にはないものの、テナント需要は底堅く推移している。緩やかな下落傾向で推移していた店舗賃料には底打ち感も出始めており、現状は概ね安定基調で推移している。地下鉄駅から徒歩圏内の幹線街路沿いは、その高容積率及び生活利便性に鑑み値頃感もあり、マンション用地としてデベロッパーを中心に需要は非常に大きい。西新駅近辺の商業地では高額な取引も散見され、出物が少ないこともあって希少性から、物件が市場にできれば高値での売買が予想される。また、国道202号、早良街道等の路線商業地についても、ここ数年は地価の動きは弱かったが、周辺背後地の地価上昇の影響等も受けて上昇傾向を示し出した。

大牟田市

岬町のネイブルランド跡地(約4ha)に帝京大学福岡医療技術学部メインキャンパスが本年4月に開校した。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人程度が予定されている。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32.2%、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年春にオープンし、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3年目の乗客数(13年12月までの集計)は、博多熊本間1日平均25,500人(前年比+2%)、熊本鹿児島中央間同13,700人(同±0%)。新幹線定期券の主要区間売上は年々伸びており、通勤通学の足としての定着

がみられるが、新たな定住促進までの影響は小さい状況にある。

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に伴う値頃感も見られ、地価調査地点は横ばいとなった。

分譲関連では、小浜町、小川町の住宅地分譲は好調であるが、郊外部はかなり厳しい状態である。新大牟田駅周辺区画整理事業区域内の保留地は、住宅街区や交流街区(県道沿い)で売却中であり、住宅の建ち並びも見られるようになってきており、同区域付近の商業地地価は微増となった。

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、福岡市、更には周辺市の大型商業施設に顧客が流出している。また、本年7月、西鉄柳川駅東側に近隣型SC「ゆめモール柳川」がオープンし、駅東口の区画整理事業の整備が一層進むとともに、駅西側の既存商業地の停滞も懸念される。

八女市

従前より市内の不動産需給関係は弱含みで推移しており、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。旧八女市中心部では下落幅はやや縮小傾向にあるものの、旧立花町、旧黒木町等の郊外においては下げ止まりの兆しは見られず、二極化が顕著である。また、平成24年夏の九州北部豪雨により被災地域においては甚大な被害を受けたが、寸断された道路等の復旧事業が市内各所で進行中であり、一日も早い復旧、復興が期待されている。

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)が開通し、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、「ゆめタウン八女」を核として商業集積が進んでおり、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調査地点も上昇ポイントが増え、平均変動率も上昇となった。

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る。昨年末に、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2016年シーズンからの使用開始をめざし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、下落幅のやや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平成23年にオープンした大型商業施設や上記442号バイパス沿いの八女市郊外型大型店舗の商圏にも含まれ、更には隣接の柳川市にも近隣型SC施設が本年7月にオープンし、既存の市内商業地の地価下落圧力が強まることも予測される。

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。地価下落傾向は続くものの、旧瀬高町、旧高田町の中心部に近い住宅地域では下落率の縮小傾向も認められる。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。旧来からの商業中心であった瀬高駅前通り商店街周辺は現在、空店舗や空地も目立ち、現況店舗が撤退したら代替店舗の進出は難しい状況であり、周辺市で近年、大規模店舗の開業が進んでいることもあり、この傾向が続くことが予測される。

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見受けられ、隣接市等との比較における値頃感から、住宅地の地価下落幅は縮小傾向が認められ、一部では横ばい地点も出始めた。

商業施設は大木町内の国道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いる。周辺市での大型商業施設開業に伴う競争も年々激化しており、地価は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	H25	H26
福岡市早良区	住宅	2.3	2.9
	商業	3.5	4.8
大牟田市	住宅	▲3.2	▲2.7
	商業	▲3.3	▲3.0
	工業	0.0	0.0
柳川市	住宅	▲2.4	▲2.3
	商業	▲4.3	▲4.0
	工業	▲3.0	▲2.1
八女市	住宅	▲3.7	▲3.2
	商業	▲4.4	▲3.7
筑後市	住宅	0.0	1.0
	商業	▲2.5	▲1.2
	工業	—	▲1.5
大川市	住宅	▲4.5	▲4.2
	商業	▲4.4	▲4.1
	工業	▲3.7	▲3.1
みやま市	住宅	▲2.5	▲2.3
	商業	▲5.3	▲5.2
	工業	▲2.0	▲1.0
大木町	住宅	▲1.5	▲0.7
	商業	▲3.4	▲3.2

鑑定 ふくおか相談室

KANTEI FUKUOKA Q&A

無料相談会.....よくある質問集

広報委員会〔編〕

私たち福岡県不動産鑑定士協会では、毎年4月と10月に無料相談会を行なっています。4月は福岡市、北九州市、久留米市の3か所、10月はご希望があった市町村の市役所や役場でも開催しており、今年は24の市町村で相談会を行ないました。

今回、これまでの相談会で寄せられた相談の中から、いくつかをピックアップして紹介いたします。無料相談会は、お一人30分程度で、その場で鑑定評価額が分かるようなものではありませんが、質問について、解決の入口までご案内できると思います。

〔テーマ①〕地価公示・地価調査価格

Q 地価公示・地価調査とは？

A 地価公示は、地価公示法に基づき、国土交通省の土地鑑定委員会が不動産鑑定士の鑑定評価の結果を調整して、毎年1月1日時点の標準地の価格を公表するものです。

地価調査は、国土利用計画法に基づき、都道府県知事が不動産鑑定士の鑑定評価の結果を調整して、毎年7月1日時点の基準地の価格を公表するものです。

地価公示・地価調査は、一般の土地の取引価格の指標になるとともに、公共事業用地の取得価格の算定、相続税評価や固定資産税評価の目安として活用されるなど、適正な地価の形成に寄与することを目的としています。

地価公示の標準地、地価調査の基準地は、地域の状況等を考えて、その地域の標準的な土地を選定しています。住宅地、商業地等の用途別や、駅に近いところや遠いところなどいろいろな地点があります。

発表時期は、地価公示が3月中旬頃、地価調査が9月中旬頃で、土地価格の指標として新聞紙上などで大きく取り上げられています。

Q

地価公示・地価調査はどんな価格なの？

A

土地は、取引する人によっていろいろな事情や動機があることが多く、取引価格もこのような事情や動機で左右されがちですが、地価公示・地価調査の価格は、それぞれの特殊な事情がない自由な取引において成立すると考えられる1平方メートル当たりの価格を示しています。土地の本来の価値を示すため、建物や使用収益を制限する権利がない土地のみ(更地)の価格です。

Q

価格はどうやって決めるの？

A

不動産の鑑定評価の専門家である不動産鑑定士が現地を調査し、取引事例による市場性やその土地の収益性などを分析して評価を行い、その結果をもとに必要な調整を行って土地鑑定委員会、都道府県知事が決定しています。

〔テーマ②〕路線価と地価水準

Q

相続税路線価は不動産の時価ですか？

A

相続税路線価は不動産の時価とは異なります。

相続税路線価は、毎年7月の初旬に同年の1月1日を価格時点として国税庁より発表される価格であり、都市部の市街地であれば路線ごとにその価格が振られています。

相続税路線価は「相続、遺贈又は贈与により取得した財産に係る相続税及び贈与税の財産を評価」する場合の基礎となる価格であり、その主たる目的は税の徴収にあります。したがって、相続税や贈与税を確実に徴収するため(過度な課税を避けるため)にも、当該相続税路線価に基づき算定された不動産の評価額が高額になり過ぎないように、現在、当該路線価は地価公示価格や都道府県基準地価の価格水準に対して概ね8割の水準に設定されています。

また、相続税路線価は各路線ごとに振られている価格であり、当該路線に接面する画地それぞれの個別性(地形、規模、高低差、地目等)は考慮されていません。

したがって、相続税路線価は広域的に、かつ各路線ごとに細かく振られている価格という点では参考となる価格ですが、ある一つの不動産について時価(不動産市場において成約するであろう価格)として捉えることには問題があります。

不動産の時価については、不動産鑑定士等に各不動産の個別性をも考慮した価格を問い合わせることをお勧めします。

[テーマ③] 公的評価の検索



土地の価格はどやって調べるのか？



自分の持つ資産である「不動産(土地)」は今どのくらいの価値をもっているのか?という疑問は、誰しも考えることと思います。

以下では、ではどやって具体的に土地の価格を調べたらいいのかについて大まかに述べます。

[テーマ① 地価公示・地価調査価格] p.24で説明した「地価公示」と「地価調査」ですが、地価公示は全国約 23,000 地点の1月1日の土地価格、地価調査では約 22,000 地点の7月1日の土地価格をそれぞれ公表しています。つまり、毎年半年ごとに、全国の土地価格が発表されているのです。これらの価格は、インターネット等を通じて公表されており、国土交通省のホームページで閲覧することができます。

検索の具体的な方法を説明します。まず、『地価公示』又は『地価調査』というキーワードをインターネットで検索します。次にその中の『標準地・基準地検索システム～国土交通省地価公示・都道府県地価調査』にアクセスし、閲覧したい年・地域等の条件を指定すると、指定された地点の詳細データが閲覧できます。毎年、原則として同じ地点の価格が発表されているため、価格が上昇傾向にあるのか又は下落傾向にあるのか等、時系列に見ることも可能です。

次に、国税庁の相続税路線価(詳細は、[テーマ② 路線価と地価水準] p.25を参照。)についてです。検索の具体的な方法は、『路線価』というキーワードをインターネットで検索し、『財産評価基準書 | 国税庁』の中の路線価図で閲覧することができます。その際、＜路線価図の見方＞と＜路線価図の説明＞が記載されていますので、参考にするといいとわかりやすいと思います。

さらに、近年では、多くの不動産業者がインターネットのホームページに不動産の売買価格の情報を載せています。知りたい地域の不動産等を検索して、売り価格などの情報を集めるのも有効な手立てと思われます。

いずれにしても、不動産は資産価値が高いため、売買や相続等に際して、不動産に関する情報や知識を多く得ることはとても重要だと考えます。ただし、これらは大まかな価格の水準を把握するにすぎず、個々の不動産は、個性・特殊性(例えば、形状や規模、さらには道路との接面状況など)を持つため、その不動産が持つ具体的な資産価値については、専門家に相談するのが妥当と考えます。

[テーマ④] 境界について



この度、相続で取得した土地を売却することになりました。不動産屋さんから、「境界を確定して引渡して下さい。」とされています。売却する土地の境界について先代からどこが境界か聞いていないので境界が何処かわりません。どうしたらよいのでしょうか？



土地は、区画され地番を付けられ1筆という単位で登記されています。この1筆ごとに所有者があり、1筆の範囲(地積)があります。そして、筆と筆の境の線を境界といいます。個人同士の境界であったり、国や市町村等の公共団体と個人の境界であったりします。

不動産を取得するにあたって、買主が隣地所有者と取得する土地の境界についてトラブルを避けるため不動産屋さんは「境界を確定して引き渡してください。」と言っているのです。

では、どのようにして境界を確定したら良いのでしょうか？

境界確定は当事者間で協議して現地境界線を確定し、境界標を設置し、測量して図面や協定書を作成するとの流になります。現実問題として、隣地所有者と境界を確定するためには、お互いに納得のできる資料に基づいて確定することとなるので、その資料を見つけることが必要です。

まず、登記所備え付けの公図を見えます。この公図によって境界が明らかになれば問題解決ですが、多くの場合、公図を見ても境界は明確にならないでしょう。

次に登記所備え付けの地積測量図があるかを確認します。地積測量図があり、その地積測量図により境界が誰が見ても明らかになるのであれば、その地積測量図を基に隣地所有者と境界画定の協議を行います。

公図で判らない、地積測量図がない又はあっても境界が判らない場合には境界確定の協議の前段階で土地家屋調査士に依頼して事前に資料調査や測量により推定境界線を出してもらい、その資料を基に境界を確定することとなります。

なお、測量を行った結果、登記数量と実測数量との間に差が生じる場合もありますので、売買契約をするに当たっての数量は公簿(登記簿に記載された地積)売買なのか、実測数量での売買なのか売買契約書で明確にしておくことも大切です。

[テーマ⑤] 共有について

Q 親から相続した不動産を、兄弟3人で共有することを検討しています。
A 何か気を付ける点がありますか。

共有とは、一つの物に対し複数人が所有する事です。共有の場合は、民法上、単独で共有物の管理、処分等を行うことができず、以下の制約が生じます。

田畑を宅地に造成する事や共有物の大規模な増改築・売買といった「変更行為」を行うには、他の共有者全員の同意を得る必要があります。

共有物を誰かに貸す、貸すのを止めるといった「管理行為」を行うには、各共有者の持分の過半数で決しなければなりません。

目的物の修繕を行うといった「保存行為」を行うのは、各共有者が単独でできます。

共有者が有する所有の割合の事を持分(もちぶん)または共有持分と言いますが、持分の処分は自由です。ただし、前述の通り様々な制約が生じますので、一般に第三者への売却は難しいものと思われます。

[テーマ⑥] 相続税の改正と鑑定評価

Q 今回の相続税改正により、課税対象者が拡大されるとのことですが、
A 路線価等の評価と鑑定評価では評価額が異なることはありますか？

平成25年度税制改正により、相続税法及び租税特別措置法の一部が改正されました。今回の大きな改正点としては、基礎控除が引き下げられたことにより、課税対象者が拡大されることになりました。財産のうち、土地の評価は路線価方式(路線価の敷設が無い場合は倍率方式)が原則ですが、財産評価基本通達の評価基準は画一的な基準であるため、個性が強い土地等については、適正な評価が得られないこともあります。結果として、今回引き下げられた基礎控除により、課税対象者に該当してしまうということもあり得ます。この場合、不動産評価の専門家である不動産鑑定士をぜひご活用下さい。特に個性の強い土地については、相続税路線価等(倍率方式含む)による評価額と異なる場合があります。

平成27年1月1日以降に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について適用される主な改正の内容は以下のとおりです。

[改正1] 遺産に係る基礎控除

[改正2] 相続税の税率構造

[改正3] 税額控除

[改正4] 小規模宅地等の特例

[改正1] 遺産に係る基礎控除

	改正前	改正後
基礎控除	5,000万円+1,000万円×法定相続人の数	3,000万円+600万円×法定相続人の数

[改正2] 相続税の税率構造

改正前			改正後		
課税財産	税率	控除額	課税財産	税率	控除額
1,000万円以下	10%	—	1,000万円以下	10%	—
1,000万円超3,000万円以下	15%	50万円	1,000万円超3,000万円以下	15%	50万円
3,000万円超5,000万円以下	20%	200万円	3,000万円超5,000万円以下	20%	200万円
5,000万円超1億円以下	30%	700万円	5,000万円超1億円以下	30%	700万円
1億円超3億円以下	40%	1,700万円	1億円超2億円以下	40%	1,700万円
3億円超	50%	4,700万円	2億円超3億円以下	45%	2,700万円
			3億円超6億円以下	50%	4,200万円
			6億円超	55%	7,200万円

[改正3] 税額控除

相続税額から一定額を差し引く未成年者控除・障害者控除については、控除額が長年据え置かれてきており、物価動向や今回の基礎控除等の見直しを踏まえ、引き上げられます。

	改正前	改正後
	20歳までの1年につき6万円	20歳までの1年につき10万円
未成年者控除		
	改正前	改正後
	85歳までの1年につき6万円 (特別障害者については12万円)	85歳までの1年につき10万円 (特別障害者については20万円)
障害者控除		

[改正4] 小規模宅地等の特例

基礎控除の引下げ及び税率構造の見直しが行われた結果、地価が高い都市部では増税の影響が大きくなり過ぎる懸念があり、小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例について、居住用宅地の限度面積を拡大するとともに、居住用宅地と事業用宅地の完全併用を可能とする拡充が行われます。

		改正前		改正後	
		限度面積		限度面積	
A	事業用	400㎡以下	ABC限定併用	400㎡以下	A・B完全併用可能
B	居住用	240㎡以下		330㎡以下	
C	貸付用	200㎡以下		200㎡以下	AB・C限定併用
限度面積要件		(併用の場合の調整式) $A+B\times 5/3+C\times 2\leq 400\text{㎡}$		(Cと併用の場合の調整式) $A\times 200/400+B\times 200/330+C\leq 200\text{㎡}$	

【テーマ⑦】地代について

Q 私はY市に住んでいます。数年前にK市内の土地を母から相続しました。その土地は昭和40年代より賃貸(貸地)されており、借地人(故人)が自宅(木造平家建)を建築し居住されていました。10年程前に当初の借地人は亡くなられ、現在は息子さんが建物を相続し、居住されています。

先日、現在の借地人である息子さんから「K市の地価は現在も下がり続けているという話を聞いたのですが、地価が下がっているのであれば地代も下がるのではないですか?」と、暗に地代の値下げを要求されました。借地人が言われているように、現行の地代は高いのでしょうか? 今後の事もありますので平穩に解決したいと思っています。良い解決方法はないのでしょうか?

A 当該土地には非堅固の建物所有を目的とする借地権が設定されているものと思われます。さて、地代が適正な水準にあるか否かの判断基準として、現在の地代が「固定資産税評価額の何パーセント位か?」「税額(固定資産税及び都市計画税)の何倍相当か?」また、当該不動産の「立地」や、当該不動産が所在する「地域の慣行」等々が考えられます。これらの点を踏まえたうえで総合的に判断しますと、現在の地代は必ずしも高い水準にあるとは言えず、むしろ低い(安い)位なのは、という印象を持ちました。

現在の地代がバブル期に改定されたものであり、その後、賃料の改定は一切行われていないというお話ですが、賃料改定時、地代が相当低く抑えられていたのではないのでしょうか。契約当初の当事者である双方の親御さん(現在の地主であるご相談者の親御さんと、現在の借地人の親御さん)が、ともに亡くなられており、今となっては契約の経緯等は一切不明とのことですが、お二人のご関係等もあり何らかの便宜や申し合わせ等があったのではないかと推測されます。

バブル崩壊以降、K市の地価は依然として下落傾向が続いておりますので、ここに来てようやく当該土地の地代が適正な水準近くまで追いついてきたものの、それでも未だ低いというのが現状です。ご相談者は現時点で地代の値上げまでは考えていないというお話ですが、借地人から地代の値下げを要求されているタイミングで、地主から地代の値上げを要求するというのは平穩な解決を妨げる要因となりかねませんから、今後、地代の値上げを計画される際は、時期を見計らって、より慎重に行われた方が宜しいかと思われます。

さて、今後の対応ですが、現在の地代が必ずしも高いとは言えないこと、地代の即時値上げを求める考えはないこと、また、地主から賃貸借契約の解約を求める考えのないこと等々、ご相談者の立場を明確にしたうえで、地主としては当面は地代の値下げを予定していない旨、借地人に説明して納得して戴く以外に方法は無いのではないのでしょうか。

地主・借地人ともに、代替わりされていますので、今回のことを機に、改めて当事者間で契約内容について確認され、今後のことについて早急に話し合う機会を設けておかれた方が宜しいかと思われます。また、ご相談者はY市に生まれており、将来的に当該土地を利用する予定はないというお話でしたので、当該土地の売却について、借地人に打診されてみるのは如何でしょうか?

【テーマ⑧】土地の有効利用について(用途地域の調べ方)

Q (新築)分譲マンションの購入に当たって、(予定)建設地を何度か見にいきましたが、用途地域も確認した方がよいようですが、具体的にどのような内容を調べたらよいのでしょうか?

A 一般に、(予定)建設地の朝の周辺状況と夕方の周辺状況はみておくべきと言われていますが、都市計画法による用途地域も必ず確認しておきたい事項です。法的には、まちづくりの法律である都市計画法により用途地域が指定され、この用途地域は、建築基準法によって建築物の制限がなされます。

用途地域は、住居系・商業系・工業系に分類できますが、12地域に細分されており、地域地区(都市計画法第8条～10条)の根幹をなすものです。用途地域は、一定範囲の地域を定め、その地域内には一定用途以外の建築物を規制し、適正な土地利用を図り、市街地の健全な発展と環境保全を目的として定めるものです。このように、用途地域内においては、建築物の用途が規制されるとともに、容積率、建ぺい率の最高限度等が定められています。

(予定)建設地の用途地域は分譲パンフレット等に記載がありますが、(予定)建設地を含め周辺地域が、どの用途地域に指定されているのか確認します。確認方法は、所在する市町の都市計画課等で都市計画図を閲覧・購入するか、ホームページで確認できる市町もあります。用途地域による建築物の用途制限は、建築基準法第48条、別表第2及び建築基準法施行令第6章に記載されていますが、販売されている都市計画図の裏面にわかりやすくした一覧表を載せている市町もあります。

住居系の用途地域(第一種低層住居専用地域～準住居地域)であっても、第一種住居地域は当該用途部分が3000㎡以下の店舗・飲食店等は立地可能ですし、第二種住居地域は、カラオケボックス等も立地可能です。また、隣接周辺地域が近隣商業地域や商業地域にある場合、パチンコ店等が立地可能です(一定の要件はあるが、風営法からも立地可)。(予定)建設地の周辺地域に、一定規模の空き地や未利用建物がある場合、特に注意する必要があります。

用途地域の中身をよく知ることによって、現在は住宅中心であるが、カラオケボックスやパチンコ店などが将来出店可能な地域なのか、あるいは将来とも不可能な地域なのか、といった違う側面で、地域の特性やその将来像を知る手がかりとなります。駅までの通勤距離や買い物の便利さ、学校の校区などは大変気になる部分ですが、今は建っていなくても将来どんな建物が建つかといった、地域を長い目でみた環境を知る大きな手がかりとなります。

なお、ここでは、割愛していますが、建築物の用途については、建築基準法上の制限以外に別の規制によって制限を受ける地域があります。

[テーマ⑨] 里道について

Q 祖父の代から所有している土地に家を建てたいのですが、公図上では、土地の内部に里道が存在しています。このまま建築してよいのでしょうか？

A 一般に、里道、水路など、道路法や河川法の適用を受けない公共物を「法定外公共物」といいます。この法定外公共物を含めて敷地を使用する場合には、使用許可を取るかもしくは払い下げ（売却）を受けることが必要となります。

法定外公共物は、かつては国有地でしたが、平成12年4月1日「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律」（地方分権一括法）が施行され、

- 現に機能を有している法定外公共物は、平成17年3月末までに、市町村へ無償譲渡。
- 機能を喪失したものについては、平成17年4月以降、国において直接管理を行う。

こととされました。このため、現に機能を有するものか否かで、市町村又は国（財務支局等）の担当部署へ相談することが必要となります。

機能を有する場合（市町村へ）

① 占用許可申請を行う

公共物である道・水路の敷地を個人的に使いたいという時には、占用許可という使用許可申請を行う必要があります。法定外公共物の保全または利用に支障を及ぼさない範囲で、許可を得ることができますが、その際には、条例等にしたがって、占用使用料が発生する場合があります。

② 払い下げ申請を行う

払い下げを受けるためには、まず、法定外公共物の用途廃止申請が必要となります。現に申請者以外に使用者があり、公共物として機能している場合には、払い下げを受けることができません。用途廃止が行われれば、境界確定を経て、購入手続きとなります。

払い下げ価格は、市町村によっては条例などで定めてある場合もありますが、原則として、土地の適正な時価となります。境界確定のための測量費用や登記申請費用等は、買受人負担又は一部負担となることが多いようです。

機能を喪失している場合（財務支局へ）

対象となる財産が、現況では機能がなくなるとされるものでも市町村所管の場合もありますので、財産の所管確認を行います。その上で、境界確定を行って、購入手続きとなります。払い下げを受ける財産は、国有財産ですので周辺の取引事例価格や地価公示価格などを考慮し、価格が算定されます。境界確定のための測量費用や登記申請費用等は、全て買受人負担となります。

払い下げの手続きは、特に、境界確定にあたっての隣接地所有者との立会協議に時間を要することが多く、早くても2ヶ月程度、長い場合には1年以上かかるケースもあるようです。余裕をもって、準備を始めてください。

[テーマ⑩] 市街化調整区域の評価について

Q 郊外に相続した土地を所有しています。実家の敷地のほかにも、駐車場、資材置場などがあります。土地の時価を知りたくて税理士さんに聞いてみたところ、評価額はかなりの高額になり驚きました。その金額で売却できるならば売ってしまいたいと思いますが、とても売れるとは思えません。土地の価格は何を参考にしたらいいのでしょうか。

A 税理士さんが出された評価額は、相続税の計算に用いる財産評価基本通達を利用したものと思われます。

この通達では、駐車場や資材置場はいずれも雑種地と分類されます。市街化調整区域内の雑種地を評価する場合には、周囲の状況を判定したり、造成費相当額を求めたりしますが、この判定や査定によって評価額が大きく異なってくることも考えられます。このように宅地に比べて雑種地の評価の仕方は複雑です。場合によっては、その土地の時価よりも高い評価額が出てしまうことがあるかもしれません。

また、宅地を評価する場合には、間口が狭い土地、奥行が長い土地、広大地などについて調整率が決められています。不動産鑑定士の立場から見ると、この調整率ではそれぞれの土地の個性を反映しきれていない場合もあります。

不動産鑑定士が市街化調整区域内の土地を評価する場合には、現地でその土地の形状や道路との接面状況や高低差などを調査し、更に市町村役場で建築に関する制限などを調査して、その土地はどのような利用ができるか把握したうえで評価します。

評価に当たっては、その地域の不動産市場について分析したり、評価する土地が整地されていないときには、造成工事の必要性とその費用などについても検討します。また、間口、奥行、形状などが不動産の価格に与える影響は、その不動産が存する地域によって異なってくるので、不動産鑑定士は、評価する不動産に応じた影響度を判定しています。

お尋ねのような市街化調整区域内の土地のほかにも規模が大きい土地などは、その土地の個性が評価額を大きく左右します。不動産鑑定士は、土地の個性について、不動産市場を十分考慮した評価を行ないます。

一度正式な鑑定評価の利用を考えられてはいかがでしょうか。鑑定評価料は係りますが、結果的には十分にお役に立つことも多いと思います。



福津市の海岸

人を、明日を、誇るまち。福津。

旧福岡町と旧津屋崎町とが合併し、新しく「福津市」が誕生してから、平成27年1月24日で10年になります。この福津市という名前には、幸福や多くの人が集まる津（港、場所）という意味が込められています。

本市には、商売繁盛・交通安全・家内安全の神様として知られ、全国有数の参拝客を数える宮地嶽神社があります。また、海岸一帯と宮地嶽神社周辺の山林は、玄海国定公園に指定され、風光明媚な自然景観が形成されており、津屋崎・福岡海岸などを中心とした観光レクリエーションの場でもあります。また、福岡・北九州両政令市への通勤・通学の利便性を背景とした住宅地域として、さらには、新鮮な食料品の生産食糧基地としての広域的な役割もっています。

「食の街道」を目指す海岸線

福津市には、全長22kmにおよぶ豊かな自然が残された海岸線があります。福岡県は、もともと海水浴場として栄えていましたが、近年マリンスポーツのメッカとなり、神奈川県の湘南海岸になぞらえて「福岡の湘南」「九州の湘南」と呼ばれるようになりました。サーフィンやウインドサーフィン、シーカヤックなどを扱うサーフショップも増え、若者向けの喫茶店やイタリア料理店も人気のスポットとなっています。夏の海水浴を楽しむかた以外にも、白砂青松の海岸線の美しさは福津を訪れたかたには人気があ

ります。その中でも、夕陽の沈む頃の「黄金に輝く海」は、リピーターが後を絶ちません。海の香りを大きく深呼吸し、潮騒を聞きながら、こちよい潮風を浴びながら、ゆったりした気分で沈みゆく夕陽を見るのは、ロマンチックというべき最高のぜいたくだと思います。

福間海岸以外にも、宮地・津屋崎・恋の浦・白石浜・勝浦海岸、見る海岸によって風景や風情も異なる楽しみ方ができます。

また、市内で獲れる新鮮豊富な魚介類や野菜などを使った各店自慢の料理を、多くのかたがたに提供できるような賑わいの空間づくりを進め、「食の街道」としてPRしていく予定です。

博多に直結した福間駅をもつ街

博多駅までJRで約25分のJR福岡駅の東側エリアにおいては、福岡駅東土地区画整理事業により良好な市街地環境の街が誕生しました。計画的に整備された都市計画道路や公園を配置し、大型ショッピングセンターや保育所、病院など医療や福祉が充実したやさしい街づくりを進めています。

また、住んでいる人たちが、生涯にわたって住み続けたい。そして、市外に住んでいる人も福津市に「住みたい」「行ってみたい」と思っていたくれるような魅力あふれるまちを目指して、まちづくりを進めています。



西郷川花園

秋の西郷川花園では、コスモスが約100万本栽培されています。10月にはコスモス祭りが開催され、赤や白、ピンクなど色とりどりのコスモスが歓迎してくれます。花園内に花に囲まれてお弁当を食べながら、秋の季節を楽しむこともできます。また、春の花園は、黄色いじゅうたんのように一面が菜の花でいっぱいになり、うらかな春を満喫できる絶好の場所となります。



津屋崎祇園山笠

津屋崎地域の氏神様「波折宮」で、毎年7月の19日に一番近い日曜日の朝に追い山が開催されます。岡・新町・北の三流が勇壮に津屋崎千軒の街並みを駆け抜けます。



福間海岸

福間海岸は、2キロに渡って続く白い砂浜、青い松林、夕日を眺めるにも格好の場所です。

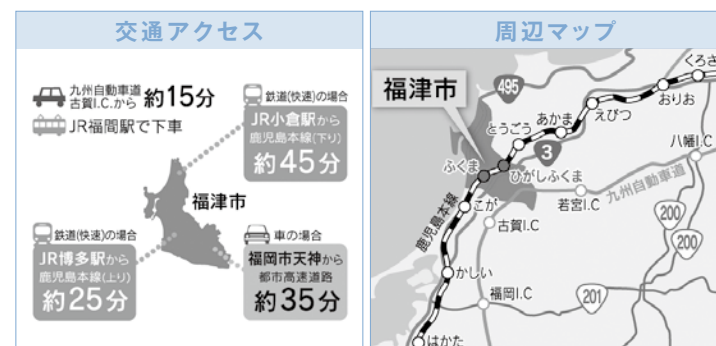


宮地嶽神社大しめ祭

昭和27年から現在の日本一といわれる大きさを掲げ
るようになった大注連縄。12月には、大注連縄の付け
替えが行われます。

イベント情報	
1月	福津市市制10周年記念式典（福津市中央公民館） 玉せり（福岡海岸・諏訪神社） 九州地区大学合同寒中水泳大会（津屋崎海岸）
3月	福津市市制10周年記念イベント あんずの里あんず祭（あんずの里市）
5月～6月	ふくつの鯛茶づけフェア
7月	津屋崎祇園山笠（波折宮）
8月	福津市納涼火火大会（福津の海岸）
9月	宮地嶽神社秋季大祭
10月	コスモスマつり（西郷川花園） 実業団女子駅伝西日本大会（福津市及び宗像市）
12月	大しめ祭（宮地嶽神社）

福津市の人口 平成26年8月31日現在	
[人口]	58,745人 (男 27,541人 女 31,204人)
[世帯数]	24,074世帯





安心・元気な『健康が薫る郷』の実現

昭和31年(1956)9月30日、町村合併促進法によって誕生した久山町は、久原村と山田村との合併によってできた町です。

和名鈔によると久山町は筑前國粕屋(加須屋)郡杵原(久浪良)郷とあり、黒田長政が筑前の国に入国の後表粕屋、裏粕屋、宗像の三郡をもって一行政区として郡奉行を置き支配されてきました。

明治元年4月王政復古により政体職制を改正され、領地を藩と改称し、更に明治4年廃藩置県により福岡県と改められ、以後明治6年4月、県に大小の制を敷かれ明治9年2月、現在の福岡市大字蒲田、久原、猪野、山田を糟屋郡第7小区として形成されたことがあり、この時からすでに旧山田村と旧久原村は行政区としてのつながりがあったものと思われます。

その後、明治11年7月、郡区町村編成法の発布以来数回の行政区画の変更はなされてきましたが、明治22年4月、町村制の施行により利害関係の最も密接な猪野村、山田村の2村を合併して山田村とし、久原村を久原村として自治体をつくり、従来の村は大字の名において行政が行われてきました。

昭和28年町村合併推進法の施行により2度目の町村合併が進められ、山田村と久原村も昭和31年9月30日に合併の運びとなり、ここに久山町が誕生しました。



健康行政

久山町は、豊かな森と清流に恵まれ、都市と農業が共生する町として発展してきました。昭和36年より始まった九州大学との共同事業——40歳以上を対象とした生活習慣病予防健診を核とする町ぐるみの健康管理は「ひさやま方式」として医学の発展に大きく寄与し、世界に広く知られています。久山町では、50年以上の歴史を誇るこの取り組みをさらに発展させ、誰もが健やかな町をめざした健康づくりに取り組んでいます。

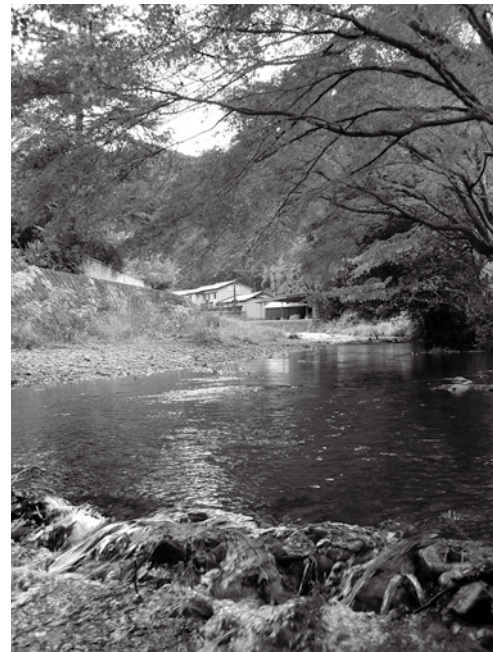


伊野天照皇大神宮

天照皇大神宮は伊野天照皇大神宮の名で親しまれています。祭神は「天照大神」・「手力雄神」・「萬幡千々姫命」です。起源には諸説あり、神功皇后が天照大神にご神託を請われたとか、室町時代に都にいた豊丹生佐渡守の子兵庫大夫が夢のお告げでこの地にお宮を建てたという伝承が残っています。

江戸時代には黒田藩の庇護を受け、3代藩主光之公の時に現在の場所に伊勢神宮を模した神殿・鳥居などをつくりました。

お宮の前を流れる猪野川も、伊勢にならい五十鈴川ともよばれており、夏には涼を求めて多くの人が訪れます。6代藩主継高公の時に20年ごとの式年遷宮も行うようになり、今もその伝統は地域の方々の手により大切に守られています。



猪野川

久山町の猪野と山田を縦断する猪野川、昔どおりの清流が流れ、上流の猪野地区では源氏ホテルが生息します。伊野天照皇大神宮前では水遊びが出来て四季を通して楽しめます。流域では春には桜、秋には紅葉など、景観を楽しむことができます。



首羅山遺跡

平成25年3月に国指定史跡に指定された「首羅山」は鎌倉時代に350の坊があったといわれる中世山岳寺院の遺跡です。天平年間に百済からきた白山権現が乗っていた虎の猛威に恐れた村人がその首を切り落としたところ、その首が光ったため羅物(薄絹)に包んで埋め、十一面観音を祀ったことから、首羅山頭光寺といわれるようになったという伝承があります。

国際色豊かなふくおかの中世そのままの様子を今に伝える遺跡であり、調査は現在も継続中です。年に数回行われる見学会には、県内外から400人を超える方が見学に訪れます。



「お花見」の紹介

3月末～4月にかけて町内を歩くと、満開の桜を楽しむことができます。お勧めは新建川・久原川・猪野川沿い。どちらも中流域～上流の順に見ごろを迎えます。



伊野天照皇大神宮奉納武道大会

4月20日に近い土曜・日曜・月曜日に五穀豊穡を願って実施されるお祭りです。1日目は祭典とお日籠り、2日目は奉納武道大会、3日目は日籠りが行われます。2日目の武道大会では柔道・剣道の試合が行われ、糟屋地区や福岡市から小中学生が参加する大規模な大会となります。

イベント情報

4月	伊野天照皇大神宮奉納武道大会	
5月	久山いさやか市(軽トラ市)	
10月	祭りひさやま	
11月	久山の秋の食フェスタ	
3月	ひさやま猪野さくら祭り(右写真)	

平成の 地価調査



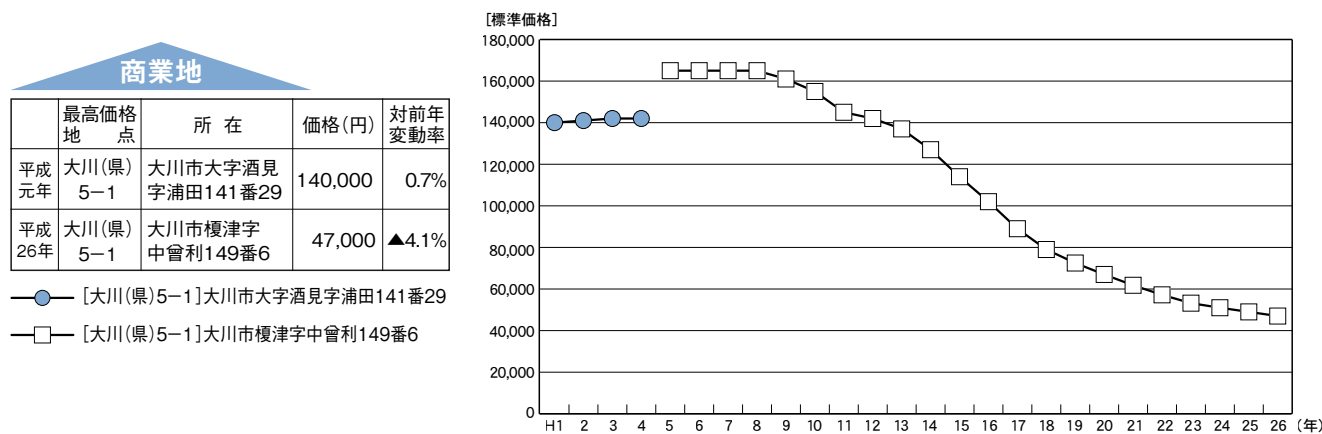
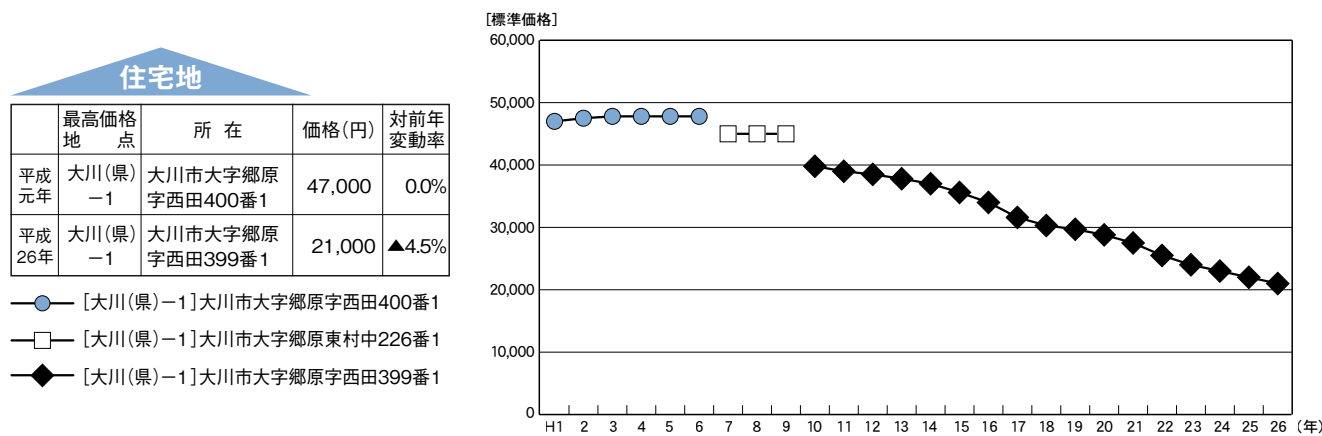
大川市

大川市は、久留米市、大牟田市、佐賀市を結ぶトライアングルの中心に位置し、昭和29年に1町5村の合併により現在の大川市になり、今日まで木工業の発展と共に県南の中核都市として発展してきました。しかし、昭和45年を境に人口が減少傾向になり、かつ長引いた不況や低価格の外国産家具の登場で基幹産業である木工業の低迷が、市勢及び地価に大きな影響を与えています。また昭和62年3月の国鉄佐賀線廃止により、鉄道駅がない市になりました。一方、有明海沿岸道路の建設が進展中であるこ

とや国道442号線バイパスの開通、高邦会グループによる事業拡張等が明るい話題です。

県基準地価格によると、住宅地の地価は平成3年の46%、商業地の地価は平成5年の30%であり、長年下落傾向が続いています。かかる状況の中、道路整備の進展や「ゆめタウン大川」付近の発展傾向により、一部地域では下げ止まりつつあるようです。

不動産鑑定士 吉田 稔



質 問	回 答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	ゆめタウン大川(H9.3.1)
新しく作られた公共施設とその時期	ワークピア大川(H6.3.29)
昭和の最も有名な場所	古賀政男記念館
平成の最も有名な場所	関家具
26年間で最も変わった場所など	昇開橋(国鉄佐賀線廃止に伴い、現在は遊歩道に)
昭和の町の中心	下記に加え、若津港など
平成の町の中心	榎津・酒見・上巻など
平成元年の人口	47,530人(H1.3.31現在)
平成26年(最新)の人口	36,512人(H26.3.31現在)
平成元年の世帯数	12,324世帯(H1.3.31現在)
平成26年(最新)の世帯数	13,289世帯(H26.3.31現在)
平成になって進出した企業とその時期	グッディ(H8.8)
現在計画されている市の事業	進出企業への優遇措置(雇用・施設設備)を実施中
進出予定の企業	特にないが、2023年頃までには、大川市等を経由して大牟田～佐賀県鹿島市を結ぶ「有明海沿岸通路」が開通予定

平成の 地価調査



那珂川町

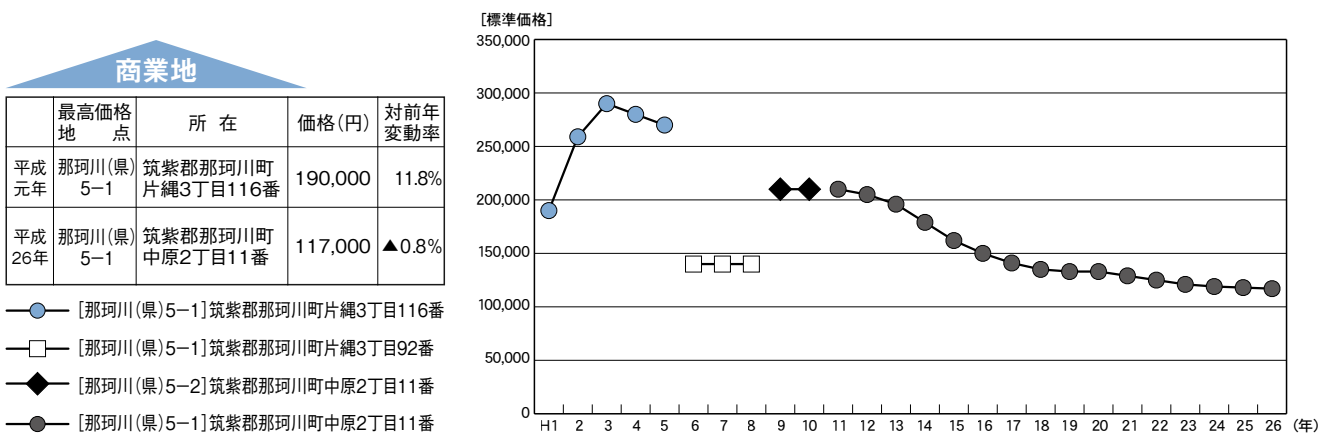
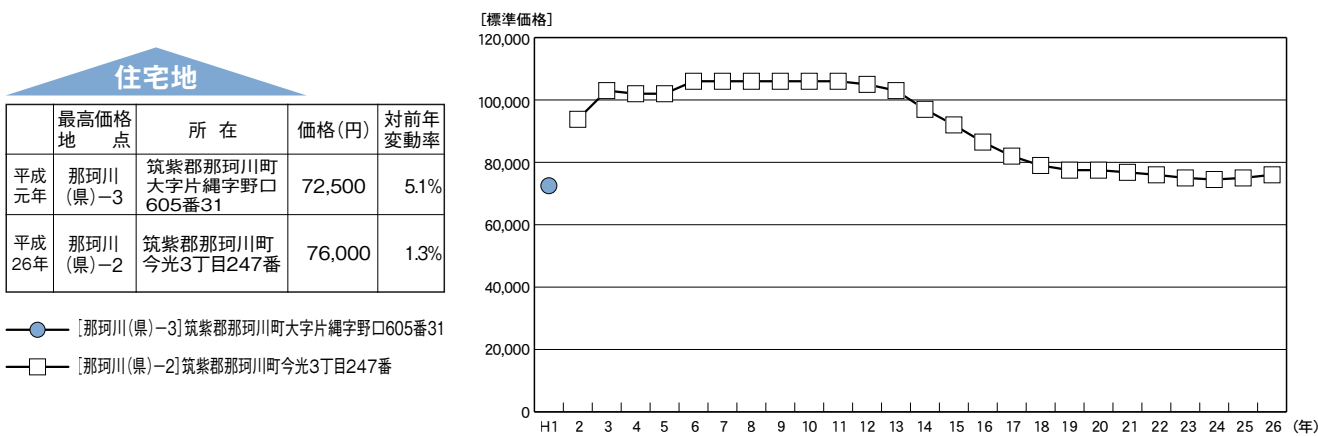
那珂川町は福岡市の南部に位置し、昭和31年に町村合併促進法に基づき南畑、岩戸、安徳の三村が合併して誕生し、現在に至っています。昭和40年代から安徳・岩戸地区などでの土地区画整理事業の推進拡大に伴い福岡市のベッドタウンとして市街化が進んできました。昭和51年の新幹線車両基地の完成や平成2年のJR新幹線博多南線「博多南駅」の開業により博多駅までの通勤時間が約10分程度に短縮され、利便性が飛躍的に向上しました。人口は、昭和50年から昭和60年の国勢調査では連続して県内上位の伸び率を示していましたが、国勢調査ベースでは、

平成23年頃からは目標人口5万人を前に足踏みが続いている状況です。

地価調査を見ますと、那珂川(県)ー2は平成6年の106,000円／㎡から平成24年の74,500円／㎡まで約30%下落していますが、本年は+1.3%の上昇に転じています。

商業地は隣接する春日市などへの郊外型店舗の出店増加から、そちらへ顧客が流れる傾向があり、那珂川(県)5ー1は平成9年頃の210,000円／㎡から本年の117,000円／㎡まで約44%下落しています。近年は前年比△1%未満まで下落率は縮小しています。

不動産鑑定士 重松 英和



質 問	回 答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	――
新しく作られた公共施設とその時期	ふれあいこども館(H26.7.8オープン)
昭和の最も有名な場所	グリーンピアなかがわ
平成の最も有名な場所	博多南駅
26年間で最も変わった場所など	博多南駅周辺
昭和の町の中心	那珂川営業所周辺
平成の町の中心	博多南駅周辺
平成元年の人口	35,792人(H1.9.30現在)
平成26年(最新)の人口	50,159人(H26.8.31現在)
平成元年の世帯数	10,579世帯(H1.9.30現在)
平成26年(最新)の世帯数	19,703世帯(H26.8.31現在)
平成になって進出した企業とその時期	――
現在計画されている町の事業	「那珂川町住宅取得奨励補助制度」(進行中)、「不動産事業者等向け転入促進事業」(進行中)
進出予定の企業	――

新規入会者の紹介



株式会社 鑑定ソリュート福岡

不動産鑑定士

市下 達也

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きました、市下達也と申します。

熊本出身で、大学までは熊本で生活しておりましたが、就職を機に上京し、都心では、不動産売買仲介営業にて貴重な経験をさせて頂きました。

不動産会社に従事している頃、不動産鑑定士の資格を知り、福岡にて音響機器メーカーに従事しつつ、鑑定士試験に合格し、現在に至っております。



株式会社 都市評価システム福岡

不動産鑑定士

中村 光子

今年の4月に福岡県不動産鑑定士協会に入会させて頂きました(株)都市評価システム福岡の中村光子です。福岡の県士協会には約10年ぶりの復帰となりますので、簡単に自己紹介させていただきます。

福岡市生まれ、ほぼ福岡市育ち。家族は夫と息子が一人です。平成10年に二次試験に合格し、今年3月に実務修習を修了・鑑定士登録をいたしました。

福岡の県士会を退会してから最初の2年間は、社会



一般財団法人 日本不動産研究所九州支社

不動産鑑定士

西村 哲治

このたび、当協会に再入会致しました、一般財団法人日本不動産研究所九州支社の西村哲治です。昨年の夏、当研究所宮崎支所の所属職員が突然退職するという事態となったため、昨年の10月に家族(妻と小学生の娘・息子)を福岡に残し、宮崎にて単身赴任生活を送ることとなったため、一旦は士協会を退会させて頂きましたが、その後、後任支所長が宮崎支所に赴任したことに

現在、諸先輩方の指導の下、鑑定評価等業務に取り組んでおりますが、不動産という極めて可変的で個性の強い資産を前に、考えさせられる日々が続いております。

ところで、私の紹介をさせて頂く上で、欠くことのできないこととして音楽があります。

ジャンルは様々ですが、特にHeavy Metal Hard Rock等を好み、様々なイベントに赴いては、音楽の持つ「人を動かす力」に刺激を与えられています。

自身、一ヘビメタギタリストとして、今後、音楽活動に復帰し、若者の集う街福岡をさらに活性化させていければと思っております。

今年8月に29歳となりました。業界ではまだまだ若手ですが、諸先輩方に負けないよう、日々精進していきたいと思しますので、何卒、ご指導・ご鞭撻の程、よろしくお願い申し上げます。

福祉士の専門学校に通っておりました。資格取得後、子育てに追われる毎日。鑑定業とはほぼ無縁の生活を送っておりました。

3年前、夫の転勤で大分市に引っ越したのをきっかけに再び鑑定業に携わることになりました。大分では(株)都市評価システムの安東正二先生にご指導いただき、実務修習を受講しながら、実務経験を積ませていただきました。修習の合格発表から10日もしないうちに福岡への転勤が決まり、安東先生には最後までご迷惑をかけてしまったにも関わらず、先生をはじめ、社員の方々が温かく送り出してくださり、本当に感謝しております。

まだまだ子どもに手がかかりますが、マイペースで努力精進いたしますので、皆様、ご指導よろしくお願いいたします。

より、宮崎での仕事についてはお役御免となり、この4月に再度福岡に戻って来て、本土協会に再入会させて頂きました。

とはいえ、この半年間は宮崎と福岡を行ったり来たりの生活だったため、大好きなゴルフを含め、宮崎での単身赴任生活を思い存分楽しむということではできなかったのが少し心残りではありますが、福岡で担当した昨年の地価公示分科会にて、他の評価員の方々の福岡県内の住所が並んでいる分科会出席表のなか、一人だけ「住所：宮崎市」と記載する羽目になったことを含めて、なかなか得難い経験ができたのかなと今となっては思っているところです。年齢的には今年40歳となりましたが、この業界ではまだまだ若輩者かと思しますので、今後ともご指導・ご鞭撻のほど何卒宜しくお願い申し上げます。

開業挨拶



株式会社 福岡山ノ手鑑定舎

不動産鑑定士

槇 由紀

この春、福岡市中央区赤坂で開業いたしました。鑑定業界に入ってから約11年間、(株)鑑定ソリュート福岡でお世話になり、ようやく、独り立ちをすることとなりましたが、いざ、始めてみると、まだまだ未熟で、いかに皆さまに支えられてきたのかを実感する毎日です。

そもそも、私は、不動産鑑定士を志した頃から、あまり独立志向は強い方ではなかったので、できれば不動産鑑定士として事務所に所属して、定年までまっとうしたいという考えでした。しかし、子供が生まれ、成長していくにつれて、生活スタイルが次々と変わっていった中で、そして、自分自身も年齢を重ねてきた中で、次第に、自分の生活スタイルに合わせた形で仕事をしていくのもいいかもしれない、と思うようになりました。そんなわがままな理由にも関わらず、快く、決断を後押ししてくださった、安東先生、廣原先生、ソリュートの皆さまには、本当に感謝です。

赤坂に事務所を構え、また、博多とは違った街並みを

新鮮に感じています。よく、他業界の方からは、「法務局が近いから赤坂にしたの?」と聞かれますが、実は、この春入学した子供の小学校に近いからです。十数年前は、法務局や鑑定士協会に足を運ぶ回数がとても多かったですが、今では、インターネットでかなりの資料が揃い、本当に便利になりました。私は、さすがに、評価書を手書きしていた時代や現地写真をフィルム現像していた時代は経験していませんが、それでも、私がこの業界に入った頃とは、作業の中身は飛躍的に変化したなあ、と驚きます。

本当に変化の激しい時代です。不動産評価のニーズの多様化に対応し、不動産鑑定評価基準の改正や価格調査ガイドラインなど、対応していくべき事柄が多く、ほんやりしていると置いていかれそうです。いま一度、気を引き締めて、しっかり精進していきたいと思います。

とはいえ、気ままに楽しくやってます。ぜひ、お近くにお越しの際は、お立ち寄りください。



橋本不動産鑑定所

不動産鑑定士

橋本 英樹

約8年間お世話になりました(株)アブレイザル福岡を退社し、今年5月に開業しました「橋本不動産鑑定所」の橋本英樹と申します。

この度開業できましたのは、ひとえに私を支えて頂いた皆様のおかげと感謝しております。

この業界に入りましてから、早いもので約15年が経ちました。大学卒業直後に就職した工事会社の営業事務職から、殆ど関係のないこの業界に資格試験書籍を通じて興味を持ち、その半年後に退職願提出→2次試験受験に至った当時を振り返りますと、今では無謀と思える若さと情熱が懐かしく思い出されます。

これまで地価調査・地価公示、国税評価等の公的評価や公共団体・民間企業・個人依頼の評価等、様々な案件を経験させて頂きましたが、どの案件にも必ず新しい発見があり、日々勉強・研鑽を積むことの必要性を痛感しております。

今後は「お客様に価値ある評価書等の提供を通じ、社会に貢献していける事務所」を理念として、日々精進していく所存です。

まだまだ未熟者ですので、皆様に今後ともご指導・ご鞭撻のほど宜しくお願い申し上げます。

会員名簿

平成26年10月1日時点
[希望者のみを掲載しています]

会 員 名	勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤 務 先 TEL
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東 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東 2-6-1 九勸筑紫通ビル 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
石田美紀子	新日本総合鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名 2-10-2 シャンボール大名 B-201	092-741-0855
出雲 重成	出雲不動産鑑定士事務所(有)	812-0011 福岡市博多区博多駅前 2-19-17-506	092-432-1380
市下 達也	(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
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	(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
岩渕三千昭	(株)不動産評価研究所岩渕事務所	802-0077 北九州市小倉北区馬借 1-1-17-701 KOKURA TOWER 7F	093-522-5091
上田 博隆	(株)久栄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 T E L
大石亜紀子	大石亜紀子不動産鑑定事務所	810-0001	福岡市中央区天神 1-14-16-6F	092-724-0805
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 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
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
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

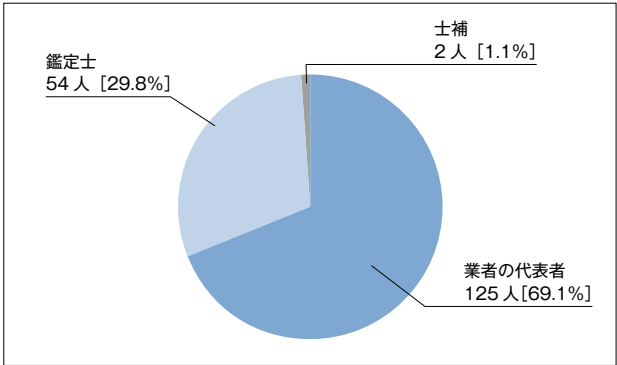
会 員 名		勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先TEL
小池 孝典	小池不動産鑑定事務所	811-3308	福津市星ヶ丘28-10	0940-26-0662
小島 智典	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013	福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
税田 健司	新都市中央鑑定(株)	810-0411	福岡市中央区大名2-9-29 第2プリンスビル9F	092-722-0233
齊堂 忠道	(株)大建	814-0031	福岡市早良区南庄2-9-12	092-851-3900
境 達 司	あさひ不動産鑑定(有)	802-0006	北九州市小倉北区魚町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)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
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	北九州市小倉北区清水4-3-36	093-571-6971
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	810-0041	福岡市中央区大名2-9-35 トウセン天神ビル6F	092-753-9971
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
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

会 員 名		勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先TEL
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	810-0012	福岡市中央区白金2-11-9 CR福岡ビル5F	092-534-1800
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
友松 昌司	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
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 光子	(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
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	810-0023	福岡市中央区警固2-12-5	092-718-2575
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	810-0012	福岡市中央区白金2-11-9 CR福岡ビル5F	092-534-1800
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	橋本不動産鑑定所	814-0006	福岡市早良区百道2-6 藤崎公団住宅11-303	092-841-6472
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
秀島 義則	(有)秀島不動産鑑定事務所	802-0976	北九州市小倉南区南方2-1-26	093-962-7585

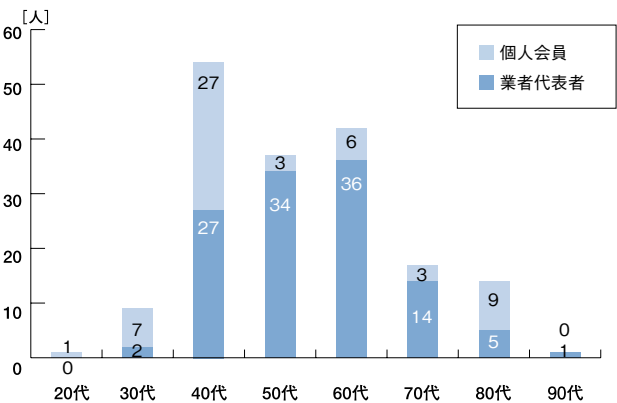
会 員 名		勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先TEL
平 田	淳	(株)旭鑑定補償	810-0012 福岡市中央区白金2-11-9 CR福岡ビル5F	092-534-1800
平 畑	博	中央不動産鑑定(有)	810-0073 福岡市中央区舞鶴1-2-33 ライオンズマンション天神201	092-715-0242
廣原	浩一	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勧筑紫通ビル3F	092-441-5522
福山	節子	福山不動産鑑定事務所	802-0001 北九州市小倉北区浅野2-3-47-3F	093-513-2772
福山	道和	アーバンコ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 融資統括部 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	810-0042 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 フジイビル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 シャンボール大名A 1102	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A 1102	092-739-5512
村上	知子	村上知子不動産鑑定事務所	802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21-7F	093-967-0435
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

会 員 名		勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先TEL
森部	清司	(株)地域経済研究所	820-0088 飯塚市弁分554-5	0948-26-4678
八 木	穆	(株)毎長不動産鑑定所	810-0002 福岡市中央区西中洲12-13 樋口ビル1F	092-751-2052
安木	徳男	(株)アブレイザル福岡	812-0011 福岡市博多区博多駅前2-17-15 NPCビル4F	092-481-1106
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	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	125	69.1%
鑑定士	54	29.8%
士補	2	1.1%
計	181	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	1	1	0.6%
30代	2	7	9	5.1%
40代	27	27	54	30.9%
50代	34	3	37	21.1%
60代	36	6	42	24.0%
70代	14	3	17	9.7%
80代	5	9	14	8.0%
90代	1	0	1	0.6%
計	120	55	175	100.0%
平均	56.8 歳			
最年少	29 歳			
最高齢	90 歳			

■今回の特集は、無料相談会の取りまとめということで広報委員全員で担当しました。執筆は委員以外の会員さんに広く協力をお願いし、委員は企画・編集に尽力することを『鑑定ふくおか』の編集方針としていたので、委員が執筆することは本意ではなかったのですが、いつもとはちょっと違う特集にすることができたと思っています。どうぞご感想をお寄せください。更に、裏表紙の「フォトギャラリー」、今回もいい写真を掲載することができました。ご協力に感謝いたします。 【大楠 由美子】

■『鑑定ふくおか』の発行にあたり、微力でも力になればと思っています。次回は微力を通り越し、“強力”？を目指します！大楠委員長宜しく願い致します。 【小池 孝典】

■ご執筆頂いた皆さんお疲れ様でした。『鑑定ふくおか』は当委員会の活動成果であり、福岡県不動産鑑定士協会を代表する広報誌として、不動産鑑定士制度のPRに貢献しています。さらに一鑑定士としても、日々の業務・活動を通じて制度の広報ができるように頑張りたいと思います。 【浅川 博範】

■毎年10月は、「土地月間」。市民の方々に土地について関心を持ってもらい、私たち、不動産鑑定士の活動をより広める工夫をしていきたいと考える日々です。 【井手 江美】

■すっかり朝晩が涼しくなりました。今年は、ほとんど晴れ間も見られず、大雨による災害が多い夏でした。最近、気持ちよい秋晴れが続いて、ようやく行楽日和ですね。急な天候の変化に注意しつつ、秋の行楽を楽しみたいと思います。 【横 由紀】

■今回も無事発行の運びとなり、ご執筆頂きました皆様のご協力に感謝いたしております。都合により、今回の『鑑定ふくおか』の打ち合わせ会議には出席できず、広報委員の方々には、ご迷惑おかけいたしました。次号もどうぞよろしくお願いいたします。 【中村 世明】

■広報委員の皆さん、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。 【大川 弘太郎】

■多数の皆さんにご協力を賜り、無事発行することができました。今後も、『鑑定ふくおか』の更なる充実を図っていききたいと思っています。 【渡辺 悟】

■『鑑定ふくおか』の編集に微力ながら協力させて頂きました。今後もさらに充実した内容になるように鋭意努力していきたいと思ひます。 【福山 道和】

■『鑑定ふくおか』第35号も無事に発行することができました。ご執筆・ご協力戴きました皆様に感謝申し上げます。これからも皆様に愛される『鑑定ふくおか』を発行できるよう、広報委員一同、頑張って参りますので、皆様には引き続き、暖かいご支援、ご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。また、無料相談会の相談員としてご協力戴きました会員の皆様には、お忙しい中、快くご協力戴きまして、ありがとうございました。引き続き、無料相談会も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】



PHOTOギャラリー



撮影：石田 美紀子

新日本総合鑑定 株式会社

「集団山見せ2014」

今年も恒例の「集団山見せ」が7月13日に行われました。これは皆さんご承知のとおり、商人の町「博多」で生まれた山笠が唯一、城下町「福岡」に昇き入れる行事です。

風の噂で、松本会長が千代流の台上がりを務められるとお聞きし、当日が日曜日ということも相まって、一眼レフと三脚担いで西大橋の博多側のたもとに陣取りました。

往路の表には黒田家十六代当主が上がられ、見送りに松本会長の姿が見えず、不安になりながら復路の表に期待して六番山笠の千代流を待ち続けました。すると、「オッショイ、オッショイ」の掛け声とともに千代流の山笠が西大橋を渡り始めたところで、やっと松本会長の姿を発見！無我夢中で連写した一枚がこの写真です。

まさしく今、県士協会を担い、私たち会員を引っ張って下さっている会長の姿と重なった一瞬でした。

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか[No.35]
2014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 35

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