鑑定ふくおか
不動産鑑定士の情報誌
Number 27
2010年10月発行

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

平成22年福岡県地価調査における

地価動向の概況

福岡市中古マンション市場分析

福岡の街
今昔
其の七

ちくしの二日の「市」（中央通り商店街）

筑紫野市 二日市

四日市、五日市、十日市…。昔ながらの地名はその土地が背負う時間と空間を漂わせている。市が立つ土地の活気と喧騒、売り買いの声、華やかな色彩とあふれる品々。二日市という地名からはそんな熱気とパワーが立ち上ってくる。

鎌倉時代から全国に広まったとされる各地の定期市。二日市では毎月2のつく日に売り手と買い手が集まって「二日の市」が催され、近郷の人とモノで大いににぎわった。

町の歴史は古く、7 世紀後半に大宰府が設置された頃には市町が生まれたという説もある。政治・経済の中心として栄え、その後も交通の要衝として発展してきた。

昭和 21，22 年頃までは町中を乗合馬車が巡り、オートバイを改造したオート三輪が風を切って走っていた。ボンネット型バスも地元の足として路線を拡大した時代。昭和 40 年代の中央通り商店街は、闇を照らし出すネオンアーチがひときわ華やか。車と人がひしめき合い、通りのざわめきが聞こえてきそうだ。各店は競い合って看板を掲げ、右肩上がりの経済が地方の商店街にも活気と希望を与えていた。

そんな町のにぎわいを取り戻そうというプロジェクトが、二日市の商店街で進行中だ。その名も〝ちくしの二日の「市」〟。2009 年 10 月からスタートし、毎月一回、2のつく日に「市」を開催している。2009 年 12 月からは中央通り商店街 270 メートルの区間を歩行者天国にして、地元で採れた野菜や果物、花、お菓子、手作りの工芸品、雑貨、洋服などを売るフリーマーケットを開催。道路と歩道の間に自慢の品物が並べられ、売り手と買い手の声が響き合う。

地元有志が中心となって復活をめざす二日市中央通り商店街。町の歴史に新たな1ページが書き加えられようとしている。

表紙の写真／昭和40年代ごろの二日市中央通り
写真提供／筑紫野市歴史博物館

contents

鑑定ふくおか
不動産鑑定士の情報誌
社団法人 福岡県不動産鑑定士協会　URL http://www.farea.jp/

2010年10月発行
Number 27

【目　次】

ごあいさつ	会長 **田村 常美**	2
平成22年福岡県地価調査における **地価動向の概況**		
地価調査の総括	代表幹事 **山﨑 健二**	3
第1分科会	幹事 **大川 弘太郎**	7
第2分科会	幹事 **西澤 義男**	8
第3分科会	幹事 **都合 哲男**	10
第4分科会	幹事 **石田 美紀子**	11
第5分科会	幹事 **山﨑 健二**	13
第6分科会	幹事 **友野 和憲**	15
第7分科会	幹事 **重松 正信**	16
第8分科会	幹事 **井上 真輔**	17
福岡市中古マンション市場分析	研究指導委員会 委員長 **藤野 裕三**	19
わがまちバンザイ	柳川市	29
	みやこ町	31
地域振興活動紹介	唐津街道姪浜まちづくり協議会	33
	久留米市 商工労働部 まちなか再生室	36
平成の地価調査		40
鑑定評価類似行為の防止活動について	**株式会社 九銀不動産鑑定所** 社団法人 日本不動産鑑定協会副会長 鑑定評価類似行為防止委員会委員長 **内田 信行**	42
新規開業の案内		43
会員名簿		44
(社)福岡県不動産鑑定士協会の現在／編集後記		50
PHOTOギャラリー		51

ごあいさつ

社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
会　長　**田村 常美**

皆様、こんにちは。最近、私は、韓国歴史ドラマにはまっています。戦場の場面のほか、王朝のどろどろした権力闘争はいつの時代も第三者には面白いものです。韓国は映画を輸出産業としている国なので、テレビドラマにも多額の製作費を使っており、1時間番組で50時間、なかには80時間を超える長い話となっているのが特徴です。おかげで高句麗、百済、新羅の時代の話やハングルを制定した李氏朝鮮第四代国王世宗の話に詳しくなりました。さて、テレビといえば、公示価格が始まったことを伝えるＮＨＫニュースの映像を覚えておいででしょうか。まだ、生まれてなかった方もいるかも知れません。どこかの空き地の前を一人の男性が歩いています。不動産鑑定士がその映像を見れば、ああ間口を歩測しているなと判るのですが一般の方が見ても散歩にしか見えなかったのではないでしょうか。さすがにＮＨＫも、この映像だけではまずいと考えたのでしょう。当時、財団法人日本不動産研究所システム開発室にあったＩＢＭコンピューターの英字を印字するボール型部分が一生懸命に働いているのを映していました。映像だけでは、何のニュースかわからないなと感じたことを思い出します。最近の地価公示等のニュースでは最高価格地の映像や不動産鑑定士のコメントが入り、一般の方にも関心がもてる映像となっています。このように報道内容が変わり、テレビの３Ｄ全盛時代が近づいています。われわれ不動産鑑定士の仕事内容や仕事に関する考え方も変化し、また、時代の流れを先取りする必要があります。健全な市場を前提とした正常価格理論を基礎とし、その土台の上にさまざまなニーズに応じた価格を構築することは言うまでもなく、我々の知識や分析力を社会に還元する必要があります。単に不動産を評価すること以外にも社会の役に立つ場面が増えてきています。不動産鑑定士は、自己研鑽を重ね、単に地価等の情報を社会に提供するだけではなく、分析力を駆使し、より地域に役立つ道を進むことが望まれています。現在、わが福岡県不動産鑑定士協会は、公益社団法人化へ向けて準備を着々と進めています。不動産鑑定士が行う公益事業活動とは何なのかを考え、公益事業活動には会員が一致団結して取り組む必要があることを再確認し、社会が公益法人をどう認識し何を期待しているのかを思考し続けましょう。この会報が地価や地域の情報を提供する場に留まらず、福岡県の不動産鑑定士の思いと共に地域の皆様の思いや希望を発信する場となることを期待しています。最後になりましたがこの会報の編集にご尽力いただいた広報委員会の皆様、また、お忙しい中、会報に寄稿して頂いた皆様に心より感謝して発刊の挨拶とさせて頂きます。

平成 22 年福岡県地価調査における

地価動向の概要

地価調査の総括

代表幹事 **山﨑 健二**

1. 地価動向の特徴

住宅地

①県全体の地価動向

・昨年の▲ 3.3% から▲ 2.9% に下落幅が縮小したが 13 年連続の下落となった。

②県庁所在地、政令市の地価動向

・福岡市は H19 年に 16 年ぶりに上昇に転じ、H20 まで +0.3% だったが、H21 は▲ 3.3%、H22 は▲ 2.9%。

・北九州市は昨年の▲ 3.7% から▲ 3.2% と僅かながら下落幅が縮小した。

③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因。

・久留米市は下落幅がやや拡大し▲ 3.9% になった。大牟田市は地域経済の衰退からほぼ昨年と同様の▲ 4.2% となった。

④特徴的な変動率を示した都市、地点について。

・春日市は H20 は +1.1%、H21 ▲ 1.7%、H22 ▲ 1.3% と下落、大野城市も同様に H20 は +0.6% から H21 ▲ 1.1%、H22 ▲ 1.3% と反転している。

⑤その他

・分譲地、マンション等の販売動向
マンションの売れ行きは福岡市早良区西新エリアで良くなった。これまで多かった完成在庫は大幅に減少し、不動産会社は仕込みの段階に入っている。総額に割安感のある新築の戸建住宅はよく売れている。また古家付の中古住宅と中古マンションは引き続きよく売れている。金利が安いので家賃を支払うより住宅ローンを支払う方がお得という状況で、購入後にリフォームを行って住宅版エコポイントを取得する傾向が見られる。

・長期優良住宅法や瑕疵担保履行法の施行により不動産マーケットがどう変化するかは、まだ不明。

・投資資金の流入状況について
H 21 年暮れにリートが賃貸マンションを購入したが、その後もキャッシュリッチな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。

・別荘地、リゾート地の動向
全く売れていない

商業地

①県全体の地価動向。

・H19 年に 15 年ぶりに商業地の地価は横ばいとなったが、H20 年は▲ 1.7%、H21 年は▲ 7.4% と下落幅が拡大し、H22 年は▲ 4.9% と下落幅は縮小した。

②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因。

・福岡市の中央区博多区は昨年平均で▲ 20% を超える下落で最大で▲ 30% 超も見られたが、H22 は▲7％程度の下落に止まった。要因としては、賃料下落と空室拡大による不動産の収益力の低下は

商業地

続いている（−）、博多駅開業まであと1年足らずになった（+）、自動車産業が復調しつつある（−）、博多港のコンテナ貨物取扱高が回復するなど景気回復傾向が鮮明に（+）、中国韓国の観光客が増加（+）、新築大型オフィスビルが概ねリースアップ（+）。不動産融資は富裕層には積極的（+）、百貨店はまだ悪い（−）。なお、博多は H23 年に九州新幹線・新博多駅ビルの開業に加え博多郵便局の商業ビル化等発展要因はあるため足下の都心部の地価動向は横ばいに近い状況であるが、通年で見るとマイナスになった。博多駅前地区はビジネスホテルの出店意欲が強い。一方、天神も３月にパルコがオープンし客足が戻っているが、今後も高級カジュアルのアバクロやバーニーズＮＹの出店計画があるなど起爆剤が多い。

③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因。

・北九州市
好調だった門司港レトロが失速。事業再生ＡＤＲを申請。

・久留米市
新幹線関連の動きが活発だが、マンションの売れ行きは鈍化。久留米市の中心市街地は駅前のマクドナルドの閉店や井筒屋の閉店等により空洞化が深刻で H21 に▲ 8.1% まで下落が拡大し、今年も▲ 7.2%。なお、ダイエー六ツ門店跡地は KURUMELIA 六ツ門が７月にオープンしておりハローディ、サテライトキャンパスが入居、10 月にはレストランフロア、図書館等が開店予定。また、ゆめタウン久留米は九州の大型ＳＣの中では一番の売上高を誇り約 250 億円。

・大牟田市
新栄町や松屋跡地等衰退色が強く、商業地の地価は１㎡当たり６万円程度にまで下落。

④その他特徴的な変動率を示した都市、地点について。

・福岡市のベッドタウンである春日市の商業地は H20 が +1.5% と上昇したが、H21 は▲ 1.5% と下落に転じ、H22 も▲ 1.2% となった。

⑤その他

・投資資金の流入状況について
H21 年暮れに上場リートが外資の保有物件（TSUTAYA）を購入したが、ファンドが地方物件を購入する動きは総じて乏しい。

・賃料動向、空室率、取引利回りの推移・動向
新規賃料は天神でも共益費込みで坪１万６千円程度が上限。空室率は福岡市全体で 15%台。天神も 13%台に悪化しているが若干改善の動きが見られる。取引利回りはこれまで上昇傾向にあったが、オフィス、リテールともほぼ横ばい、レジは優良物件は低下傾向にある。

・大規模店舗の進出・撤退等の状況及び商況
H22/3/19 旧岩田屋本館に福岡パルコがオープン。好調で天神全体に好影響。また、筑紫野市イオンが H20/12 にオープンして以降、経済環境の変化で出店を取りやめていたイオンは、大牟田市イオンを H23 年春にオープンさせることが決定した。津福市、小郡市は延期のまま。なお、イケアジャパンが新宮町に H24 に出店することに決定。敷地 88,000㎡、建物延べ面積 40,000㎡で、６月に土地を購入している。

商業地	・観光客数の推移・動向 韓国からの観光客が経済活況により復活。中国からの豪華客船も新型インフルエンザにより昨年はキャンセルが増加したが、今年は昨年の 3 倍近い 66 回寄港する予定。経済効果は 30 億円弱。福岡市内の百貨店の売上高は年間 1750 億円なので 2% 近い押し上げ効果がある。
工業地等	**①県全体の地価動向。** ・昨年▲ 4.4% が今年は▲ 4.6% に下落率が拡大 **②工業地域を形成する主な都市の地価上昇、下落の要因。** ・久留米市でダイハツのエンジン工場が進出したため、隣接するうきは市で工業団地を造成中→土地は購入済みだが建物は未着工 ・投資資金の流入状況について…日本レップは物流倉庫２棟を開発したが、荷主が決まらず苦戦。 ・イヌイ建物が福岡市東区のアイランドシティに土地 43,803㎡を購入して倉庫を建築する予定だったが現段階で未着手。 **③その他の用途について特徴的な変動率を示した都市、地点があれば記載。** ・苅田 9-1 は H20 は +3.2% だったが H21 は▲ 5.2% に反落し、H22 は▲ 2.2% と下落幅が縮小。 ・トヨタ自動車九州の本拠地のある宮若 9-1 は H20 横ばいだったが、H21 には一転して▲ 8.6% となり、今年は選定替えされたが、実質▲ 6.3% の下落。ダイハツのエンジン工場が H20/8 に稼働した久留米市田主丸町周辺の工場地も▲ 3% 程度の下落。トヨタ九州は非正規従業員を徐々に正規職員に採用。業績も 2010/3 期は黒字転換、生産は拡大基調。苅田町の日産も +33% の年間 41 万台に。ダイハツ九州（中津市）は 2010/3 期の売上高は前期比 9.3%増の 2540 億で５期連続で過去最高を更新。経常利益は 42.3 倍の 47 億 600 万円。

※地域政策、取り組み等について。

・中心市街地活性化基本計画等の認定…久留米市 H20/3

・福岡市は都心のオフィスビルの更新のために H20/8 からメニュー方式により容積率を緩和したが、容積緩和を利用した建替えはまだ一件もない。

・H20/07/09 北九州市小倉・黒崎地区の中心市街地活性化基本計画が認可された→小倉記念病院は今秋竣工

・H23 春には九州新幹線が全線開業するとともに新博多駅ビルが竣工する
阪急百貨店、東急ハンズ、アミュプラザ、T ジョイ、九州大学大学院

・六本松は九州大学教養学部が移転し、ＵＲに所有権が売却された様子だが建物取り壊しはこれから。箱崎は H31 年に学部移転が完了してから動き出す。

・九州新幹線久留米駅周辺の再開発が進捗。35F の分譲マンション中心→久留米のマンション市況に反して好調で、ほぼ販売終了状態。

2．主な市等の平均変動率及び地点数内訳（上昇地点のある市町村）

(1) 住宅地

市町村名	H21 変動率	H22 変動率	H22 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲ 3.3	▲ 2.9	0	7	573	580
福岡市	▲ 3.4	▲ 2.3	0	3	91	94
北九州市	▲ 3.7	▲ 3.2	0	1	75	76
久留米市	▲ 3.2	▲ 3.9	0	0	32	32
大牟田市	▲ 4.1	▲ 4.2	0	0	18	18
飯塚市	▲ 4.0	▲ 3.3	0	0	20	20

(2) 商業地

市町村名	H21 変動率	H22 変動率	H22 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲ 7.4	▲ 4.9	0	0	199	199
福岡市	▲ 15.9	▲ 6.2	0	0	46	46
北九州市	▲ 4.8	▲ 4.6	0	0	53	53
久留米市	▲ 8.1	▲ 7.2	0	0	9	9
大牟田市	▲ 4.2	▲ 5.1	0	0	5	5
飯塚市	▲ 6.0	▲ 5.2	0	0	5	5

3．上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準地番号	所　在　地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡早良 -3	福岡市早良区百道浜4丁目	255,000	-1.9% (-1.9%)	高級住宅地の希少性と根強い需要
	商業地 福岡中央 5-15	福岡市天神1丁目	3,350,000	-4.3% (-26.3%)	都心部の賃料下落と空室率の拡大による収益力の低下
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	42,000	0.0% (0.0%)	イオン直方の影響で利便性が向上
	商業地 春日 5-1	春日市春日原東町３丁目	152,000	-0.7% (-1.3%)	福岡市に隣接する通勤便の良い駅前商業地でマンション用地としての需要も多く地価水準は底値にある
下落率１位	住宅地 筑前 -4	筑前町当初字宮ノ前	17,900	-8.2% (-5.3%)	分譲中の住宅団地の値下げが周辺の既存住宅地に波及してきた
	商業地 久留米 5-1	久留米市東町32番2	185,000	-11.9% (-19.2%)	一番街のアーケード商店街で、中心市街地の空洞化が顕著で通行量も減少し、空き店舗が目立つ状況である。

●福岡市

区分	標準地番号	所　在　地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡早良 -3	福岡市早良区百道浜4丁目	255,000	-1.9% (-1.9%)	高級住宅地の希少性と根強い需要
	商業地 福岡中央 5-15	福岡市天神1丁目	3,350,000	-4.3% (-26.3%)	都心部の賃料下落と空室率の拡大による収益力の低下
上昇率１位 又は 下落率最小	住宅地 福岡南 -9	福岡市南区筑紫丘１丁目	130,000	0.0% (0.0%)	南区の中高級住宅地で出物があればすぐ売れる地域
	商業地 福岡博多 5-5	福岡市博多駅前3丁目	595,000	-0.8% (-22.5%)	九州新幹線の開業を控えてビジネスホテル用地及び自社ビル用地としての需要が回復している。
下落率１位	住宅地 福岡城南 -5	福岡市城南区七隈４丁目	116,000	-4.9% (-4.7%)	地価水準が高い割に道路事情がやや悪いため調整が続いている。
	商業地 福岡中央 5-5	福岡市中央区那の津5丁目	100,000	-11.5% (-15.0%)	天神に近いが、臨港地区で用途制限が厳しいのに加え、水深も浅いので倉庫等の需要が乏しい。

●北九州市

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 北九州戸畑 -3	北九州市戸畑区天神1丁目	100,000	-4.8% (-3.7%)	文教地域としての根強い人気がある
	商業地 北九州小倉北 5-5	北九州市小倉北区魚町1丁目	770,000	-6.1% (-7.9%)	福岡市への消費流出等による影響
上昇率１位 又は 下落率最小	住宅地 八幡西 -8	北九州市八幡西区星ヶ丘３丁目	42,000	0.0% (0.0%)	イオン直方の影響で利便性が向上
	商業地 北九州門司 5-5	北九州市門司区社ノ木１丁目	125,000	-1.6% (-1.6%)	路線商業地域で発展傾向にある
下落率１位	住宅地 小倉北 -12	北九州市小倉北区今町２丁目	49,500	-5.7% (-7.1%)	道路事情の悪い住宅地域で人気がないため
	商業地 北九州八幡西 5-10	北九州市八幡西区黒崎3丁目	202,000	-10.2% (-10.0%)	コムシティの破綻を端緒とする地域の衰退

福岡第1分科会

幹　事　**大川 弘太郎**

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

【小倉北区】

＜住宅地：△ 4.4%→△ 3.5%＞

人口はほぼ横這い。住宅地需要は、先行き不透明感等により、購入意欲が減退傾向にあるが、都心回帰の中、マンションへの住替え、他区等からの転入により、都心部及び近郊の人口は微増傾向にある。また、中規模住宅地、街路条件、利便性等が劣る地域で一層の需要減退が認められる。最大下落地点:小倉北（県）－12 今町 2 丁目（▲ 7.1%→▲ 5.7%）利便性、街路条件等が劣る地域であり高い下落率で推移。

＜商業地：△ 6.4%→△ 5.3%＞

都心部は、郊外のショッピングモールとの競合、福岡市への消費流出等により、取引件数は少なく、取引価格は弱含みで推移。魚町アーケード街周辺は、近年、飲食店の出店が多く見られ夜間通行量は増加したが、出店数にやや陰りが見える。オフィス街はマンション利用へ移行し、都心部は単身向け賃貸マンションが供給過剰の状況にあり賃料は下落傾向。堺町、鍛治町周辺の歓楽街は、魚町アーケード街周辺への出店移行、消費低迷等により、既存店舗ビルは空室率が上昇傾向にあり収益性低下。マンション供給は、金融機関の融資硬化等によりストップした状況にあったが、在庫処分も一段落し、H21.10 月以降、都心部及び近郊において動きが出始めた。西小倉駅前市街地再開発事業の分譲マンション（名称：小倉Ｄ.Ｃ.タワー地上 41F）は、H23 年度末竣工予定。小倉駅北口においては、小倉記念病院が H 22. 秋開業予定。これに伴い調剤薬局の先行取得も見られるほか、H 22.3 月に東横インがオープンするなどビジネスホテルの立地が進んできた。今後は外来患者を中心に周辺地区の通過人口が増加することが期待される。また、「ＡＩＭ」の大塚家具が H21.5 月に撤退したが、「旧ラフォーレ原宿小倉」に（仮称）漫画ミュージアムが H24.4 月に開館予定。最大下落地点：小倉北（県）５－８紺屋町（△ 7.3%→△ 7.2%）オフィス街に位置し、空室率上昇、賃料下落等により、縮小傾向の中、前年並みの下落で推移。

＜工業地：△ 4.7%→△ 3.7%＞

製造業等の設備投資は減少傾向にあったが、H22 年に入り持ち直しつつあり、取引価格は弱含みで推移している中、高値取引も見られる。

【小倉南区】

＜住宅地：△ 3.8%→△ 3.0%＞

人口はほぼ横這い。沼地区においては、ビューシティ楡の木坂（全 553 戸）等新規供給が活発であり、周辺の既存住宅地は競争力低下。

＜商業地：△ 5.9%→△ 4.4%＞

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

【行橋市】

＜住宅地：△ 2.9%→△ 2.4%＞

人口は微増傾向。宅地開発は比較的活発に行われており既存住宅地は需要減退。駅西側を中心に低層アパートが増えつつあり、賃貸住宅はやや供給過剰。また、東九州自動車道、都市計画道路の整備事業が進行中。

＜商業地：△ 5.4%→△ 4.4%＞

行橋駅東口の商店街〔行橋（県）5-1〕は、空店舗が増え衰退傾向。行橋駅西口〔行橋（県）5-2〕は、土地区画整理事業 (施行面積約 43.5ha) の施行により面的整備され、ロードサイド型店舗等が集積。泉地区のショッピングモール「コスタ行橋」には「ハローデイ」、「ダイソー」等が出店し、商業地の郊外化・分散化が進行。稲童工業団地には、ＪＲ、自動車の座席メーカー住江工業㈱が進出し、H21.11 月操業開始。

【豊前市】

＜住宅地：△ 2.8%→△ 2.6%＞

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

＜商業地：△ 4.5%→△ 3.8%＞

中心商業地は衰退傾向にあり、「マルショク豊前店」周辺は、県道の拡幅事業、背後地域の拡大等プラス材料が見ら

れるものの需要は鈍く地価は下落基調で推移。国道 10 号沿線〔豊前（県）5-1〕も依然として未利用地が見られ需要減退傾向にある。

＜工業地：△ 2.2%→△ 1.1%＞

小石原地区の「豊前東部工業団地（分譲面積約 17.7ha）」は、ダイハツ関連企業も進出して完売。また、東九州自動車道の整備事業に伴い新規投資も期待される。

【苅田町】

＜住宅地：△ 3.9%→△ 2.7%＞

人口は微増傾向。下水道整備が進行中の「小波瀬土地区画整理事業地内」及び JR 日豊本線東側町中心部周辺の新規住宅団地への需要は見られるものの、トヨタ自動車九州(株)の進出で建設が相次いだ賃貸住宅は未だ空室が多く見られる。

＜商業地：△ 5.5%→△ 4.5%＞

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

＜工業地：△ 5.2%→△ 2.2%＞

苅田町は、自動車関連企業の用地需要等により、行政サイドの新規分譲はほぼ完売状態となり H19 年以降上昇基調にあったが、景気減速、自動車産業の減産等により、H20 年下半期に入り一転して需要鈍化。昨年以降も不動産市場は停滞しているものの、自動車産業の回復に伴い、今後、新規投資が期待される。

【吉富町】

＜住宅地：△ 3.7%→△ 3.1%＞＜商業地：△ 5.7%→△ 4.9%＞

人口は微減傾向。中津市（イオン三光、ゆめタウン中津）へ顧客流出。今吉地区のスーパー「キッチンポケット」跡に大分のスーパー「マルミヤストア」が H21.8 月に出店。

【上毛町】

＜住宅地：△ 0.8%→△ 1.3%＞＜商業地：△ 2.0%→△ 3.0%＞

人口は微減傾向。商業地は、2 地点とも住宅が混在し、繁華性が低く需要減退傾向。

【築上町】

＜住宅地：△ 2.4%→△ 2.3%＞＜商業地：△ 5.2%→△ 4.2%＞

人口は微減傾向。商業地は、広域的な顧客を吸引する力に乏しく衰退傾向。

福岡第2分科会

幹　事　**西澤 義男**

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

【戸畑区】

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、丘陵部分まで建物が密集しているため、開発余地は少ないが、恵まれた居住環境から企業遊休保有地等のマンション建設、社宅跡地のミニ開発などは見られる。

大型マンション分譲が一段落し、人口は前年比▲ 0.9%、世帯は前年比▲ 0.1%でともに減少した。

ＪＲ新戸畑駅、戸畑サティ、ウェル戸畑の完成以来、駅の南口が戸畑区で最も顧客誘引力をもった商業地となった。なお、4 月にサティはイオンへと名称変更された。戸畑区役所周辺地区では複合施設（C 街区）が完成し、区役所は、平成 19 年 1 月に新庁舎へ移転した。

新若戸道路については現在工事中、平成 20 年代のできるだけ早い時期に竣工予定である。

地価の動向としては、住宅地及び商業地とも、全ポイントで下落傾向で推移し、平成 20 年から下落幅の拡大も見られる。

	前々年	前　年	本　年
住宅地	▲1.6%	▲ 3.0%	▲ 3.5%
商業地	▲1.8%	▲ 2.8%	▲ 3.4%

【八幡東区】

当区は、八幡製鉄所 (現新日鉄) を経済的基盤として都市形成が進んだ街であり、構造的不況の煽りで依然として人口の流出が続いている。また、北九州市内で最も老齢者人口比が高い区である。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 11 月にイオン八幡ショッピングセンターがオープンし、他に、ナフコ、コジマ、スポーツデポなどの各種店舗の進出もあり、当地区の商業地としての熟成度は増してきた。その他に当区では、平成 20 年にアクロスプラザ枝光、亀の井ホテルの開業もあった。

なお、総区画数 234 区画の新興住宅団地グリーンヒルズ山路が分譲開始された。平均的には 19 万 / 坪程度で、売れ行きは良いとのこと。地価の動向としては、住宅地に関しては、下落傾向で推移し、商業地に関しても下落傾向、かつ、全ポイントで下落幅が拡大した。特に、既存のアーケード商店街である中央町では、核店舗であるグルメシティが閉鎖されたため、▲ 9.5%と八幡東区商業地で最大下落であった。

	前々年	前　年	本　年
住宅地	▲ 2.4%	▲ 3.6%	▲ 3.4%
商業地	▲ 3.3%	▲ 4.2%	▲ 5.9%

【八幡西区】

当区は、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黒崎駅南側に小倉都心に次ぐ商圏を有する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であるが、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く。コムシティについては、売却の話もあるようであるが、詳細は不明　である。

近時の住宅開発の状況は、ヒルサイドアベニュー華里で約 500 戸、パークタウン折尾で約 190 戸、学術研究都市ひびきので 1000 戸、ハミングタウン上の原で約 400 戸、青葉の森で約 92 戸等が行われており、一方で人口が微減していることを鑑みると、宅地の新規供給が過剰傾向であると思われる。

また、ホテルクラウンパレス北九州の北側隣接地でホームセンターダイキとデオデオが平成 22 年 4 月に開店した。スーパーハロディも平成 22 年 10 月に進出予定である。

地価の動向としては、住宅地、商業地とも、下落傾向で推移し、特に、黒崎中心部では依然 10%程度の下落が続いている。

	前々年	前　年	本　年
住宅地	▲ 2.8%	▲ 3.2%	▲ 2.9%
商業地	▲ 5.2%	▲ 6.2%	▲ 6.1%

【直方市】

当市では、感田東土地区画整理事業の成功が大きく、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た。当該宅地は比較的需要旺盛であった

地価の動向としては、住宅地・商業地ともに下落傾向で推移した。

	前々年	前　年	本　年
住宅地	▲ 2.5%	▲ 2.9%	▲ 2.7%
商業地	▲ 8.7%	▲ 6.4%	▲ 5.7%

【田川市】

日本の近代化を支え、産炭都市として反映した当市にとって、石炭産業の崩壊による打撃は甚大で、人口流出、失業等の問題を長期に抱えるに至った。人口流出の歯止め等として、248 区画の大型住宅団地である星美台が分譲中であり、売れ行きは良いとのことである。また、福銀伊田支店が建替えられ、9月から新店舗で営業開始予定である。

地価の動向としては、住宅地・商業地ともに下落傾向で推移した。

	前々年	前　年	本　年
住宅地	▲ 1.6%	▲ 2.0%	▲ 2.7%
商業地	▲ 7.7%	▲ 7.7%	▲ 7.7%

【田川郡（香春町・添田町・糸田町・川崎町・大任町・赤村）、みやこ町】

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幅は拡大傾向で推移した。商業地の地価は、狭い商圏、背後地の人口減少に伴う収益力低下、経営者高齢化で新規投資が少ないなど下落幅は拡大傾向で推移した。

福岡第3分科会

幹　事　**都合 哲男**

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

当分科会は、北九州市門司区と若松区、宗像市、中間市、遠賀四町（芦屋町、水巻町、岡垣町、遠賀町）と田川郡福智町を担当している。担当地域内には特筆すべき集積度の高い商業地はなく、専ら小倉北区や八幡西区のベッドタウンとしての性格が強いまちが多いことが特徴である。

	人口	世帯数	住宅地平均変動率	商業地平均変動率
門司区	104,761 人（△ 0.95%）	45,244世帯（+0.14%）	△ 3.4%	△ 2.4%
若松区	85,577 人（△ 0.2%）	34,660人（+1.1%）	△ 2.6%	△ 3.7%
中間市	45,536 人（△ 1.4%）	20,017世帯（+0.0%）	△ 3.6%	△ 3.7%
宗像市	95,384 人（± 0.0%）	38,193世帯（+1.2%）	△ 3.0%	△ 3.0%
芦屋町	15,695 人（△ 1.5%）	6,713世帯（△0.5%）	△ 5.5%	△ 5.1%
水巻町	30,434 人（△ 0.8%）	12,724世帯（△0.4%）	△ 3.6%	△ 4.2%
岡垣町	32,542 人（+ 0.7%）	12,611世帯（+1.5%）	△ 3.4%	△ 3.5%
遠賀町	19,571 人（+ 0.1%）	7,515世帯（+1.3%）	△ 4.8%	△ 4.5%
福智町	25,661 人（△ 1.3%）	11,185世帯（±0.0%）	△ 2.2%	△ 3.1%

① 北九州市門司区

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

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

② 北九州市若松区

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

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

③中間市

【住宅地】中間市の住宅地は、生活利便施設への接近性が良好な平坦部では安定した需要はあるが、丘陵地、傾斜地の住宅団地及び古くからの既存住宅地域等は敬遠されている。北九州市八幡西区における大型団地開発による宅地供給、マンション供給により、八幡西区への転出傾向が見られ、中間市の中古住宅市場は供給過剰で、豊富な選択肢のなか需要者の様子見の状態とも相俟って、依然として下落基調で推移している。

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

④宗像市

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

【商業地】商業施設は大別して東郷駅周辺と赤間駅周辺に分けられる。赤間駅周辺では、駅南側に「ゆめタウン宗像」

が、駅北西方に「くりえいと宗像」(サンリブ等)が存し、これらの施設に挟まれた旧国道３号沿線の商業地域は衰退傾向にある。但し、赤間駅北口では土地区画整理事業により、地域の様相が変わりつつあって、発展的動向が期待される。

⑤遠賀郡

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

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

⑥福智町

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

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

福岡第4分科会

幹　事　**石田 美紀子**

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

【福岡市東区】

〈住宅地：変動率 H21 △ 4.4%⇒ H22 △ 3.0%〉

不動産市況は今年に入り戸建住宅の新築着工が増加し、更に取引価格についても極端に低い事例は減少しており、今回下落幅が縮小した。なお、共同住宅地については、依然として回復の兆しはなく、若干の下落縮小を示した程度となった。区北部の美和台・和白地区では、60～70坪の土地が比較的安定した価格で取引されてきており、地価下落は大幅に縮小した。区中北部の香椎・香住ヶ丘地区では昨年末から安値の取引が見られなくなり、地価下落は総じて縮小傾向にある。区南部の箱崎・馬出地区では、九大移転による影響が顕在化しており、総じて住宅需要は冷え込んでおり、特にアパートなどの賃貸市場は低迷している。

〈商業地：変動率 H21 △ 5.8%⇒ H22 △ 4.8%〉

昨年に引き続き坪80万円を超える取引は見られず、地価は依然として下落傾向にある。特に、箱崎・馬出地区では九大移転で空き店舗が増えつつあり、また千早駅周辺においても商業施設の建ち込みがなかなか進んでいない状況にある。更に、ＪＲ香椎駅の「香椎駅周辺土地区画整理事業」は事業計画が５年遅れ、事業完了予定が平成31年３月末となった。そのほか名島･香住ヶ丘地区の近隣型商業地では、背後住宅地の価格水準に近づいており、地価は背後住宅地並みの下落率で若干縮小傾向にある。

【飯塚市】

〈住宅地：変動率 H21 △ 4.0%⇒ H22 △ 3.3%〉

市内で人気の住宅団地「柏の森ヒルズ」(360画地)は新規分譲から長期化しており、一時取引が停滞していたものの、今年に入り坪15・16万円の成約が数件見られ、高価格帯の地価の下落幅は若干縮小傾向にある。また、「けやき台団地」でも取引件数が増えており、更に中古住宅にも動きが見え始めている。一方、分譲マンションの新規供給はここ２年ほどなく、Ｈ19年の３棟126戸(飯塚市中心部)の販売率44%という不振から、マンション需要が低い地域であることを示している。また、市郊外の価格帯の低い旧４町(旧筑穂町、穂波町、庄内町、頴田町）の住宅地でも地価下落

は継続しているものの、軒並み地価水準が 2 万円 /㎡前後となってきており、下落率は昨年と同程度となった。

〈商業地：変動率 H21 △ 6.0%⇒ H22 △ 5.2%〉

近郊の郊外型大型店舗「イオンショッピングタウン穂波」「イオン直方ショッピングセンター」に顧客が流出しているため、旧来からの中心商店街では通行量の減少、商店街の空室率が年々増加しており、依然として高い下落率を示している。特に、「本町商店街」では市内唯一の百貨店「井筒屋飯塚店」が平成 21 年 8 月末に閉店、翌月に「飯塚・井筒屋サロン」として規模を縮小して営業することとなった。

また、国道 201 号沿いの柏の森地区では、全国チェーン展開の店舗等が軒並み撤退して空き店舗が急増している。一方、国道 201 号「飯塚庄内田川バイパス」の秋松地区では近年ハロディほか沿道型店舗が進出するなど路線商業地として需要が高まっている。

【古賀市】

〈住宅地：変動率 H21 △ 5.0%⇒ H22 △ 3.5%〉

平成 21 年 3 月に新駅「ししぶ駅」が開業したことにより、駅周辺の大型新興住宅団地「四季の杜　美明」（314 戸）の売れ行きは好調で、その周辺の既成住宅地でも昨年に比べ低廉な取引が減少し、既成住宅地の地価下落に縮小傾向がみられるようになった。一方、元々交通アクセスの悪い地域や廃線となった宮地岳線以西の既成住宅地では依然として地価下落傾向が続いている。

〈商業地：変動率 H21 △ 1.0%⇒ H22 △ 2.2%〉

古賀市の中心商業が駅前商業地から国道 495 号沿いの大型ＳＣ「サンリブ古賀店」を中心に大型店舗が集積した路線商業地に移動しており、これら店舗は周辺市町をも商圏としている。但し、路線商業地としての地価は一旦底値に達した感はあったものの、依然として商業地の需要が弱いことから、昨年より若干下落幅が拡大した。

【福津市】

〈住宅地：変動率 H21 △ 4.4%⇒ H22 △ 3.4%〉

大規模開発「福間駅東土地区画整理事業」により平成 24 年までに計画戸数 3,120 戸の住宅供給が予定されており、現在分譲中の戸建住宅「あけぼの団地」の売れ行きも堅調である。また近隣周辺の既成住宅団地の取引価格も安定し住宅需要が回復しつつあることから、昨年より下落幅が縮小した。一方、旧津屋崎町地区では宮地岳線廃止に伴う交通アクセスの悪化で、低い地価水準にもかかわらず下落拡大が続いていたことから、今回やっと地価下落が縮小傾向を示した。

〈商業地：変動率 H21 △ 5.0%⇒ H22 △ 5.1%〉

太郎丸付近の路線商業地では沿道型店舗が集積し、商業ポテンシャルが高まっているが、ＪＲ福間駅前の既存商店街では郊外店に押されて衰退傾向が続いており、地価下落率はほぼ昨年並みとなった。なお、平成 22 年 2 月末にＪＲ福間駅新駅舎が「福間駅ビル」とともに開業し、駅南側への連絡通路は今秋開通予定となっている。

【宮若市】

〈住宅地：変動率 H21 △ 6.4%⇒ H22 △ 4.7%〉

昨年に需要の弱い旧若宮町の地価下落が強まったため、地価下落が拡大したが、今回は特に目立った住宅供給はなく、全体的に下落幅が縮小した。なお、既成住宅地における大量の売物件はほぼ停滞状況にあり、土地の動きは依然として鈍い。

〈商業地：変動率 H21 △ 8.3%⇒ H22 △ 5.5%〉

本城地区においては沿道型店舗が集積し、商圏は隣接市町に及んでいる。一方、旧来からの近隣商業地では共同住宅としての需要も厳しい状況にあるが、もともと価格水準が低く、背後住宅地との格差が縮まっていることから、地価の下落幅が若干縮小した。

【新宮町】

平成 22 年 3 月に新駅「新宮中央駅」が開業したことにより、町役場西側の「ウェリスパーク新宮杜の宮」（495 区画）、緑ヶ浜地区の「シンプレット新宮みどりヶ浜」（206 区画）の売れ行きは好調である。また、福岡市に隣接する「湊坂・桜山手」の既存住宅団地も安定した地価を示し、住宅地の下落率は△ 4.0%と縮小した。

一方、ＪＲ福工大前駅の近隣商業地は相変わらず需要がなく、昨年並みの△ 5.0%を示した。なお、新駅「新宮中央駅」の隣接地にスウェーデンの家具専門店「イケア」が出店予定である。

【久山町】

久原地区ではミニ開発の分譲住宅が比較的堅調な売れ行きであり、住宅地の下落率は△ 3.2%と縮小した。一方、市街化調整区域内宅地では、元々地価水準が低いため、昨年並みの下落率△ 2.0%を示した。

【粕屋町】

住宅地は、福岡市都市圏における戸建住宅の需要回復に

伴い、地価の下落率は△ 3.3%と縮小した。商業地は、ＪＲ長者原駅及び原町駅を中心とした旧来からの駅前商業地では、新規出店もなく、近隣背後におけるマンション用地の需要も停滞しており、地価下落は昨年並みの△ 3.1%を示した。

【小竹町】

住宅地は御徳・波打地区の宅地造成事業がストップしており、住宅需要がないことから、地価の下落率はほぼ昨年並みの△ 3.1%となった。商業地も、隣接する直方市の「イオン直方ＳＣ」の集客力が強いこともあるが、背後住宅地との価格格差が縮まっていることから、地価下落率は△ 1.8%と若干縮小した。

【鞍手町】

住宅地は、道路整備が進んだ住宅地の需要は比較的堅調であるが、郊外では低調で、地価の下落率はほぼ昨年並みの△ 2.2%を示した。商業地は、小竹町と同様、「イオン直方ＳＣ」の集客力が強く、既存小売店への影響は否めないことから、地価の下落率は昨年並みの△ 3.2%を示した。

福岡第5分科会

幹　事　**山﨑 健二**

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

《福岡市博多区》

【地価動向】

人口 194,817 人（以下住民基本台帳）（+1.7%）、世帯数 108,070 世帯（＋ 2.6%）の博多区住宅地の平均変動率は昨年の -4.0%から今年は -3.2%と下落幅はやや縮小した。商業地は昨年の -22.4%から今年は -6.1%と下落幅の縮小が著しい。不動産投資市場の停滞、消費の低迷、オフィス過剰による賃料水準の低下等が主な要因。

【特徴的な価格形成要因】

① 2011 年に九州新幹線の全線開業と合わせて新博多駅ビル「ＪＲ博多シティ」（延 20 万㎡）が竣工する。新博多駅ビルは阪急百貨店と東急ハンズを核店舗として、シネコンのＴジョイ、九州大学のサテライトキャンパス、ひらまつ、丸善等が入り、一日 10 万人を見込む。

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

③博多郵便局の商業ビル開発が計画されているが詳細は不明。

④第２キャナルシティ、暫定利用で検討中だが詳細は不明。

⑤平成 21 年 12 月、諸岡３丁目に商業施設「HAKATA Mist（ハカタミスト）」が開業。

⑥三菱地所は、平成 23 年７月に博多区博多駅前２丁目にホテル「ロイヤルパークホテル ザ博多」を開業する（174 室）

⑦平成 21 年 10 月に「博多デイトス」がグランドオープンした。同館は昭和 50 年に創業。改装は平成２年ぶり２度目。延べ床面積は約２万２千㎡、店舗面積は約 8.200㎡。改装後は、地下１階をレストランフロア「あじわいすとりーと」、１階は立ち飲み居酒屋などを集めた「博多ほろよい通り」、明太子などの土産物を集めた「みやげもん市場」、２階には博多とんこつラーメンをはじめとする麺類を集めた「博多めん街道」など計６つのゾーンが登場。ユニクロの駅小型店など九州初 14 店、新規 61 店舗を含む計 135 店舗が揃った。

⑧中国発着のクルーズ船、今年は 66 回。

⑨キャナルシティ、２月に期間限定でＨ＆Ｍがオープン。

⑩ベイサイドプレイスが平成 22 年３月にリニューアルオープン。

⑪博多駅周辺で建築中のビジネスホテルはアクティブホテル（平成 23 年 10 月）、ドーミーイン博多２号館（平成 23 年７月）、ロイヤルパーク・ザ博多（平成 23 年７月）、仮称：中州４丁目プロジェクト（開業時期不明）の４つ。

《福岡市中央区》

【地価動向】

人口 163.183 人（＋ 0.7%）、世帯数 92,542 世帯（＋ 1.1%）の中央区住宅地の平均変動率は昨年の -6.6%から今年は－ 2.5%になり、下落幅はかなり縮小した。商業地は昨年の -23.1%から今年は -8.0%と下落幅の縮小が著しい。下落要因は博多区と同じ。

【特徴的な価格形成要因】

①国際都市ベンチマーク会議（国際知識経済都市会議）が７月にアクロスで開催・韓国サムスン電子天神に最先端半導体の研究開発拠点を２月に開設。

②パルコ、３月にオープン（154 店舗）。４月の売上は目標の 1.5 倍、６年ぶりに都心に活気が戻る。

③インキューブ増床、ジャンクー部分を合わせ店舗面積 5,000㎡、ロフトを超える西区木の葉モールにも出店予定。

③ミニロフトがイムズの４階に出店。

④三井不の商業ビルが竣工し「アバクロ」アジア２号店が平成 22 年秋にオープ ン予定。
⑤ブルックスブラザーズが国体道路沿いに移転後オープン。（平成 21 年９月）
⑥九大の六本松は教養学部が平成 21 年４月に移転し、跡地がＵＲへ売却された。今後建物取り壊し、基盤整備等を経て裁判所や高等裁判所等が移転することになる。
⑦天神２丁目の岩田屋本館隣にＮＴＴ都市開発による商業開発が進行中でバーニーズＮＹが核テナントとして出店予定。地下１階～３階の約 2.600㎡で、営業開始は 2011 年秋。バーニーズの福岡出店は国内５店目となる(新宿、横浜、銀座、神戸）神戸は旧居留地 25 番館にＬ／Ｖとともに今年３月にオープン。
⑧天神西通りにラーメンの一蘭が出店賃料は坪５万円と言われる。
⑨ドラッグイレブンも新業態のセレジェイク（コスメ）を出店させた。
⑩洋服の青山、ＤＡＤＡビルに出店。
⑪サイゼリア、ＡＯＫＩに出店。
⑫ミーナ天神にＡＯＫＩが出店、国体道路沿いのＡＯＫＩ福岡天神本店も平成 21 年 11 月にオープン。
⑬ダヴィンチ天神ビルはフコク生命に売却された。ビルの収益性よりも更地に換算した価格や将来性、明治通りの希少性が評価された。
⑭「ＪＡＬリゾートシーホークホテル福岡」の運営会社がヒルトン・ワールドワイドに移行し、６月に「ヒルトン福岡シーホーク」としてスタート、コンラッドを含め国内で８カ所を運営しているが、福岡はグループ内で最大規模。今後 20 億円をかけて順次改修を行う予定。中国人向け個人観光ビザの発行要件の大幅緩和による中国からのインバウンドに期待。またホークスタウンの商業施設オペレーターは京阪（電鉄）に決定。
⑮九電本社となりに建設中のビルは「電気ビル共創館」でＢ２付 14 Ｆ、平成 24 年２月にオープン予定。

《小郡市》

人口 58,963 人（+0.2％）、世帯数 21,558 世帯（+1.1％）の小郡市住宅地の平均変動率は昨年の -3.4％から今年は -4.6％と下落幅が拡大。商業地は昨年は -6.1％で今年も -6.1％と昨年同様の下落幅となった。筑紫野市までは住宅地の地価下落が小幅だが小郡市に入ると下落幅が大きくなる。市内に商業施設が少ないためイオンを核とする郊外型ＳＣが計画中だったが平成 24 年秋以降に延期。

《筑紫野市》

人口 100,437 人（+0.5％）、世帯数 39,778 世帯（+1.1％）の筑紫野市住宅地の平均変動率は昨年の -1.7％から今年は -1.0％、商業地は昨年の -3.9％から今年は -3.0％といずれも下落幅はやや縮小した。特徴的な動きは、①平成 20 年 12 月に立明寺地区にイオン筑紫野がオープン 敷地約 12 万㎡、店舗面積 75,180㎡、駐車場 3,500 台、②西鉄二日市－朝倉街道間に「紫」駅が開業（平成 22 年３月）、③西鉄筑紫駅西口(平成 28 年頃､換地処分予定）の土地区画整理事業(計画戸数 1,600 戸）

《うきは市》

人口 32,586 人（-0.9％）、世帯数 10,549 世帯（+0.5％）のうきは市住宅地の平均変動率は昨年の -2.1％から今年は -3.2％と下落幅は拡大した。商業地は昨年の -4.5％から今年は -5.0％と下落幅はやや拡大した。特徴的な動きは、ＤＳイズミうきは店が吉井町千年に平成 22 年９月３日オープン 店舗面積 7,350㎡

《朝倉市》

人口 58,346 人（-0.8％）、世帯数 20,330 世帯（+1.0％）の朝倉市住宅地の平均変動率は昨年の -4.3％から今年は -4.8％、商業地は昨年の -6.7％から今年は -7.4％といずれも下落幅がやや拡大した。特徴的な動きは、①中心市街地の空洞化が顕著、②シニアタウン美奈宜の杜の分譲は比較的好調、③工業については、平成 21 年 10 月「トステム甘木工場」跡に「明石機械工業」が操業開始した。他方、平成 21 年３月に「ローム甘木工場」が閉鎖された。

《筑前町》

人口 29,260 人（+0.1%）、世帯数 9,760 世帯（+1.2%）の筑前町住宅地の平均変動率は昨年の -5.7％から今年は -7.5％と下落幅が拡大した。これに対し、商業地は昨年の -6.2％から今年は -3.0％と下落幅はかなり縮小している。

《東峰村》

人口 2,588（-2.4%）、世帯数 930 世帯（-0.3%）の東峰村住宅地の平均変動率は昨年の -1.2％から今年は -1.0％、商業地は昨年の -1.5％から今年は -1.9％といずれも昨年同様の下落幅となった。

《大刀洗町》

人口 15,485 人（-0.5%）、世帯数 4,636 世帯（+0.7%）の大刀洗町住宅地の平均変動率は昨年の -4.7％から今年は -4.3％、商業地は昨年の -4.1％から -3.7％といずれも昨年同様の下落幅となった。

福岡第6分科会

幹　事　**友野 和憲**

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

①福岡市南区

景気にやや持ち直しの気配が見えることから、住宅地の地価は、平均変動率を見ると、引き続き下落傾向にあるものの、昨年より下落率は緩和している。西鉄天神大牟田線沿いの比較的高級な高宮地区・市崎地区のほか大楠・清水・塩原地区等のマンションが立地する地域では、マンション需要が依然として弱いことから、年間4％前後の下落率を示している。バス便に頼る周辺部郊外においては、下落幅は比較的小さく - 1～2％程度の下落率を示している。商業地の地価については、西鉄天神大牟田線の高宮駅、大橋駅周辺では、景気の持ち直しにより、下落傾向は緩和し、年間で - 5％程度の下落率を示している。

②春日市

住宅地の地価は平均変動率で見ると、昨年の -1.7％から -1.3％と下落傾向は緩和している。一部の地域で下落がやや拡大しているが、- 1％程度の下落率を示している地域が多い。春日原駅周辺では依然として高価格の事例が散見される。若葉台・紅葉ケ丘等の住宅団地でも、景気の持ち直しにより、高値の取引が散見され、下落傾向は緩和している。商業地については、春日原駅前商業地及びマンションが立地する路線商業地では、引き続き下落傾向にあるが、下落率は、- 2％前後と比較的小さい。

③大野城市

住宅地の地価は平均変動率で見ると、昨年の -1.1％から -1.3％とやや拡大しているものの概ね昨年と同様の傾向にある。下落率は春日市と同様 - 1％前後の地域が多く、他都市と比較すると小さい。なお上大利土地区画整理地区では、横這い傾向であり、下落は認められない。商業地においては、駅前商業地の地価は、依然下落傾向にある。

④太宰府市

住宅地の地価下落は、平均変動率で見ると、昨年の -1.8％から -1.4％と下落傾向は緩和している。郊外の住宅団地等では、交通利便性が劣ることから、下落率は -2.5％程度とやや大きいが、住環境が良好な観世音寺地区ではほぼ横ばい傾向である。商業地についは、割安な取引が散見され、昨年より下落傾向が強まった。

⑤那珂川町

住宅地については、平均変動率で見ると、昨年の -1.3％から -1.7％とやや拡大している。住環境が良好な今光地区は昨年同様 - 1％程度の下落であるが、郊外の利便性の劣る地域では、下落幅が拡大した。商業地では - 3％と以前と同様の下落傾向にある。

⑥志免町

住宅地の地価は平均変動率で見ると、昨年の -1.1％から -1.3％とやや拡大している。志免町の中心部では、昨年より下落傾向が弱まっているが、田富、向ケ丘の住宅団地では相対的に下落傾向が強く、一部で下落傾向が拡大している。商業地の地価は住宅地の水準に近づいており、底を打ちつつあったが、下落率が -4.9％と再び下落傾向を強めている。

⑦篠栗町

住宅地の地価は平均変動率で見ると、昨年の -3.0％から -1.9％と下落傾向を縮小した。大規模住宅団地はなく中小規模の住宅団地がある他、小規模の宅地分譲も見られ、高値の分譲価格も散見される。商業地は下落率が -4.0％と下落傾向を強めている。

⑧宇美町

住宅地の地価は、価格調整により下落幅が弱まっており、今年も平均変動率で見ると、昨年の -2.9％から -2.6％とやや弱まった。商業地は今年は昨年より下落傾向を強め、- 5％程度の下落率を示している。

⑨須恵町

小規模の宅地開発がある程度で、大規模な開発はない。住宅地の地価は、下落傾向を弱めつつあるが、まだ底入れには至っていない。平均変動率を見ると昨年同様 -2.7％となっている。商業地も下落率が -2.6％と住宅地と同様の下落率を示している。

⑩嘉麻市

過疎化が進む中で依然として地価の底入れ感はなく、平均変動率は -2.5％と昨年と同様の下落傾向を示している。商業地は -4.6％と下落率は拡大した。

⑪桂川町

住宅地の地価は旧嘉穂郡では下落傾向が強かったが、平均変動率は昨年の -4.2%から今年は -2.8%なっており価格調整が進んでいる。商業地については変動率が -4.5%と昨年同様の下落傾向となっている。

福岡第7分科会

幹　事　**重松 正信**

■担当市区町村
福岡市西区・城南区、久留米市、糸島市、広川町

（西区）

住宅地、商業地ともに下落幅は若干縮小。

○福岡市西区の住宅地

姪浜駅を中心とした賃貸マンション素地、分譲マンション素地需要は低調に推移。戸建住宅も下落基調で推移しているものの、九大の伊都キャンパスへの移転、橋本土地区画整理事業、都市高速５号線、外環状線等の諸事業が進展中であるため、地価下落幅は比較的小幅な動きに止まっている。市街化調整区域内の住宅地も下落傾向ではあるものの、下落幅は縮小基調に転じている。

□福岡市西区の商業地

分譲、賃貸マンション素地需要が下支えしていた姪浜駅周辺は、両需要に回復の兆しがなく、依然として下落局面にある。九大移転の影響圏内の商業地は、賃貸マンション素地の潜在的需要が存し、下落幅は縮小基調で推移。

◆変動要因

・元岡土地区画整理事業、伊都土地区画整理事業、橋本土地区画整理事業（H23 年春サンリブ出店予定）、千里土地区画整理事業（H23 年春ハローディ等出店予定）、金武・吉武土地区画整理事業は事業中。
・都市高速５号線（H23 年春西九州自動車道と接続）、外環状線の延伸(H23 年春福重まで開通予定)事業が進行中。
・九州大学伊都キャンパス、理学部、文系、 農学部等がH24 年度から移転予定。

（城南区）

住宅地、商業地ともに下落幅は縮小。

○福岡市城南区の住宅地

賃貸マンション素地需要に回復の兆しはないものの、分譲マンション素地需要は鳥飼、別府の当区の一等地については回復基調にある。但し、地域の分譲単価が低下しているため、デベロッパーの取得行動には依然として慎重さが認められる。戸建住宅需要は比較的堅調に推移しているが、総額を抑えた低価格の建売住宅の供給が増加し、今まで比較的堅調に推移してきた特定の地区での高額物件需要に翳りが認められる。住宅地全体としての下落幅はやや縮小しているものの、概ね前年並みの下落幅で推移している。

□福岡市城南区の商業地

北部の商業地は、住宅地と同様に分譲マンション素地需要に回復の兆しが認められるため昨年に比べてやや縮小基調にある。但し、区内全体において、商業事業者による用地取得需要、賃貸マンション素地需要は依然として低調である。

◆変動要因

・都市高速５号線（H24 年度１号線と接続予定）、外環状線の延伸（H23 年春福重まで開通予定）事業が進行中。

（久留米市）

住宅地、工業地の下落幅は拡大。商業地の下落幅は縮小基調にあるものの、依然として大幅な下落が続いている。

○久留米市の住宅地

分譲マンション素地需要がＪＲ久留米駅、西鉄久留米駅、花畑駅周辺の市場を下支えしたが、分譲マンションの販売不振、分譲単価の下落に伴い素地需要は一段低い水準に低下。戸建住宅地域も旧久留米市内においては昨年並程度の下落で推移しているものの、旧郡部においては人口減少も相俟って地価下落が拡大、市全体でも下落幅は拡大している。調整区域内でも、既成市街地の価格下落に伴い競争力は低下し、下落幅は拡大している。

□久留米市の商業地

商業需要全般が停滞傾向にあり、地価の下落圧力は依然として強い状況。昨年と比べて下落幅はやや縮小しているものの、下落幅は高止まり傾向が続いている。中心市街地では、地価を下支えしていた分譲マンション素地価格が一段下落したため依然として底値が見えない状況。なお、アーケード街の空室率はやや改善傾向にあり、旧ダイエー六ツ門店、新世界地区の再開発等の進展等の前向きな要因も認められる。オフィス街も事務所需要の停滞から大幅な地価下落が続いている。路線商業地域も、路線により強弱はあるものの総じて需要は減退基調で、東合川野伏間道路（上津バイパス）等の開通待ちの状況も相俟って買い控え傾向にある。

◇久留米市の工業地

ダイハツ九州エンジン工場建設の影響もあって H20 年前半まで自動車関連企業が相次いで進出及び進出を予定していたが、景気変動でストップして以降は、減税効果の影響で新車販売台数は回復基調にあるものの、企業は新規元本投資には依然として慎重である。

◆変動要因

・ 九州新幹線鹿児島ルート、同久留米駅周辺整備（H23 年春予定）、上津バイパス（H23 年度久留米ＩＣまでの開通が目標。事業はかなり遅れている）。
・ 鳥栖久留米道路（久留米ＩＣ～鳥栖間の国道３号バイパス）が事業開始。
・ ダイエー六ツ門店跡地は「くるめりあ六ツ門」として7月に地階～２階がハローディを核店舗としてオープン、以降、上層階はサテライトキャンパス、図書館、レストランフロアが順次オープン予定。
・ 新世界地区再開発計画のＩ期地区は、デベが確定できない状況が続いていたが、西鉄、大京が共同で 19 階建マンションを建設する予定。

（糸島市その他）

糸島市は住宅地の下落幅は縮小、商業地は拡大。広川町も住宅地の下落幅は若干縮小、商業地は拡大。

◆変動要因

前原市、糸島郡二丈町、志摩町は平成 22 年１月１日に合併し、糸島市に移行。

【用途毎の変動率概要】

市町村	用途	H20	H21	H22
西区	住宅	-0.2	-2.2	-2.0
	商業	-1.1	-7.2	-7.1
	準工業	-0.6	-5.1	-3.3
	調整区域	-3.5	-4.3	-3.1
城南区	住宅	0.3	-3.5	-3.3
	商業	0.5	-8.0	-5.4
久留米市	住宅	-2.3	-3.2	-3.9
	商業	-5.8	-8.1	-7.2
	準工業	-1.4	-3.7	-3.2
	工業	-6.1	-5.7	-6.9
	調整区域	-3.1	-6.3	-7.5
糸島市	住宅	ー	-3.4	-3.0
	商業	ー	-5.7	-6.6
	準工業	ー	-5.5	-5.2
	調整区域	ー	-3.5	-2.8
広川町	住宅	-2.5	-3.0	-2.9
	商業	-4.3	-6.4	-8.6
	工業	0.0	-3.2	-2.8

福岡第8分科会

幹　事　**井上 真輔**

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

1. 福岡市早良区

【住宅地】

地下鉄空港線沿いの住宅地は、デベロッパーの在庫整理が一巡し、エンドの根強い需要に支えられていること等とも相俟って、マンション適地の需要の回復傾向も看取できる。かかる中、入札による売却において高値落札等の動きがある一方、需要者は中央又は地場大手に限られているほか、条件が整った良好な物件に集中しており、地価の下落幅の縮小傾向は窺えるものの、全般的に地価を押し上げるまでには至っていない。また、その他の住宅地においても、総額 2,000 万円程度の中古市場を中心に、小規模なロットにして総額を抑える等の販売方法等に拠り、戸建住宅の需給動向は比較的堅調に推移、これらの実需に支えられ、下落基調であるものの微減程度にとどまっている。その他、これまでマンション適地として開発していたエリアにおいて、戸建住宅として開発分譲する事例等も散見される。総じてみれば、前期と比較すれば需要は回復基調にあるものの、不安的な景気動向等を反映して、下落幅の縮小傾向を辿りながら地価は依然として下落基調で推移している。

【商業地】

福岡市早良区の商業地全体も依然として下落局面で推移している。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、都心部での相次ぐ大型商業施設の進出及び都心商業地で依然として続く地価下落の影響を受けている。総じてみれば下落幅の縮小傾向は認められているものの需要は弱含みで推移している。尚、西新商店街の屋台村跡地では新たな商業ビルが計画されており、動向が注目されるところである。

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、景気低迷の影響に伴う新規需要の低迷等、依然として下落基調で推移している。

2. 大牟田市

【住宅地】

人口の減少傾向や高齢化に歯止めがかからず、土地の需要は弱含みが続いている。長期間に亘る価格調整過程を経て、下げ止まり底も現出しつつあったが、前記要因のほか不

動産市場の低迷とも相俟って、地価の下落基調が鮮明になりつつある。

【商業地】

商業施設の動向としては、平成 21 年春の開業から延期になっていた岬町の大型商業施設イオンモール大牟田が、平成 23 年春オープンの予定で工事を再開している。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、空洞化・衰退化の傾向が依然続いている既存商店街等は、地価の下落圧力が強い状況となっている。

大牟田市の工業地域は、有明海沿岸道路が平成 23 年度中に三池港 I.C まで開通予定で、利便性の向上が期待できるが、現下の経済情勢を受けて需要は弱含みのまま推移している。

一方、来春開業予定の九州新幹線新大牟田駅周辺では、新たな街並みが現出しつつあるが、市中心部から離れており、基準地が設定されている周辺地域の地価に大きな影響を与えるまでには至っていない。

3. 柳川市

西鉄柳川駅及び旧柳川市中心部から徒歩圏内の比較的利便性の優れた住宅地域と、市域の大半を占める農家集落地域とに大別され、大規模な住宅団地は整備されておらず、ミニ開発の住宅地域が散在している。昨年秋には市内の主力工場が閉鎖、当市の趨勢も停滞傾向がやや窺え、住宅地は住宅地需要の低迷から、地価の下落傾向を強めている。

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おり、地価も下落基調で推移している。

4. 八女市

平成 22 年 2 月に黒木町・立花町・矢部村・星野村と合併して新“八女市”が誕生した。中心部、郊外の区別なく、不動産需給関係は弱含みで推移している。特に山間部を中心とした郊外部では人口の減少傾向や高齢化に歯止めがかからず、下落幅の拡大傾向が看取される。一方、清水町、土橋交差点附近の旧来からの商業地域は、国道 442 号沿いに位置するものの、未だ空き店舗が目立つ等、衰退傾向で推移している状況にあり、依然下落傾向が続いている。

5. 筑後市

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

大規模店出店の影響により、旧来からの小売商店街に位置する諏訪通り地区等の羽犬塚駅周辺は衰退傾向にある。商業地需要は低調であり、地価は弱含みで推移している。
一方、来春開業予定の九州新幹線筑後船小屋駅周辺では、駅前広場等の整備が進展しているものの、市中心部から離れた田園の中に位置しており、基準地が設定されている周辺地域の地価に大きな影響を与えるまでには至っていない。

6. 大川市

平成 21 年 3 月に矢部川大橋が完成したことにより有明海沿岸道路で大牟田市まで連続して通行できるようになったが、当市の基幹産業である木工業の衰退傾向を受け、中心部、郊外の区別なく、不動産需給関係は低調で、地価は依然として高い下落基調で推移している。旧来からの商店街は、空店舗も目立つ等、衰退傾向にあり、地価は下落幅の拡大傾向が看取される。国道 208 号及び国道 442 号の路線商業地域も市勢全体の低迷傾向を受けて停滞しており、地価は下落傾向にある。

7. みやま市

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

8. 大木町

大木町の西鉄天神大牟田線の各駅周辺に住宅開発が散見される程度で、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ものの、地価も依然として下落傾向が続いている。

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

福岡市中古マンション市場分析

研究指導委員会
委員長　**藤野 裕三**

今年の６月に研究指導委員会で行いました「福岡市中古マンション市場分析」の概略をご報告します。

1. はじめに

(1) 分析の内容等

多数の中古マンションの取引事例を収集し、これらを統計処理することにより、福岡市内の中古マンション取引市場の実態を、定量的側面から明らかにすることを目的に分析を行いました。

分析の対象とした取引事例については、①福岡市内で、②平成 20 年１月～平成 21 年 12 月までに取引されたもののうち、③ファミリータイプのものを対象としました。

また、区別のデータ数は次のとおりです。

■区別データ表

区	件数	割合
東区	222	19.9%
博多区	141	12.6%
中央区	228	20.4%
南区	208	18.6%
西区	124	11.1%
城南区	57	5.1%
早良区	137	12.3%
計	1,117	

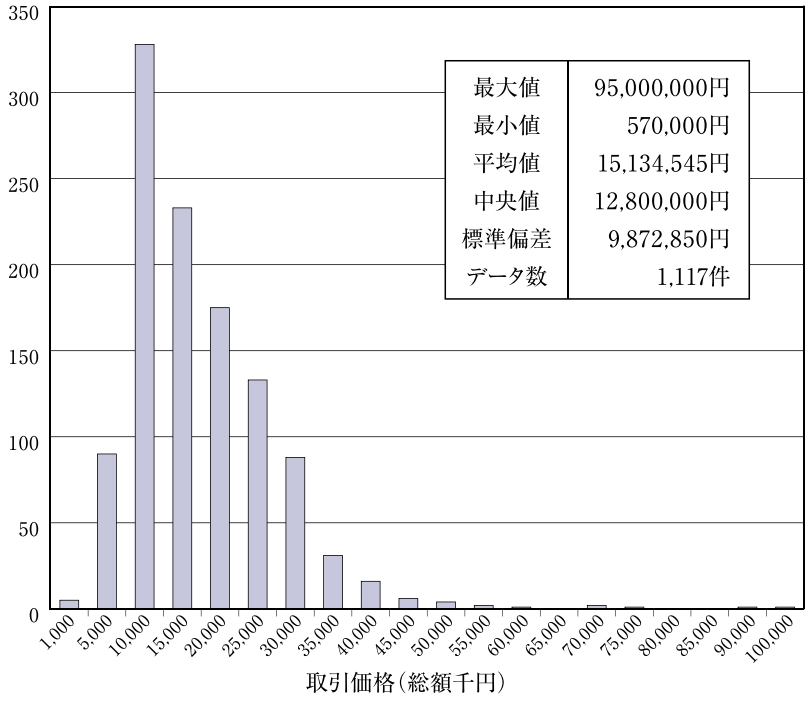
(2) ご注意頂きたい事項

- 次ページ以降、様々な切り口での集計結果を掲載していますが、切り口によってはデータ数が非常に少なく、実態と大きく乖離した結果が出ている可能性もあります。
- 今回の分析対象としている取引事例は、実際に取引された成約事例です。当然ながら、売買されていないものはデータに現れていません。このため、一般に考えられている相場感と今回の分析結果の間には大きな差がある可能性もあります。例えば、相場感としては 5,000 万円程度と考えられているエリアを仮定した場合、そのエリアで全く取引事例が収集されなければ、数字として現れません。また、何らかの理由で非常に安く（例えば、2,000 万円）取引された事例が１件だけ収集された場合、このエリアとしての価格は「2,000 万円」と把握されてしまいます。

2. 調査結果の概要

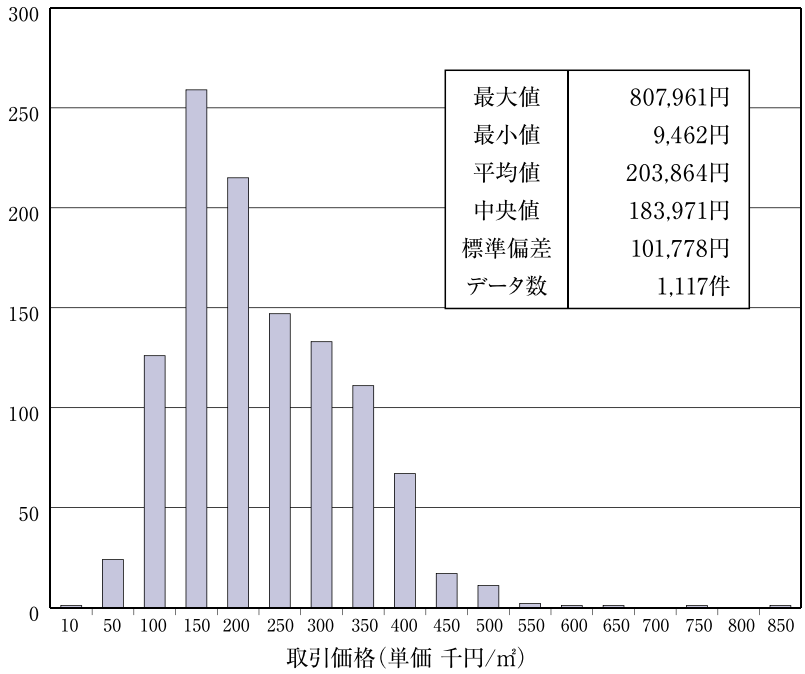
(1) 取引価格分布

■ 取引価格（総額）の分布（福岡市全体）



取引価格（千円）	件数	度数
～ 1,000	5	0.4%
1,000 ～ 5,000	90	8.1%
5,000 ～ 10,000	328	29.4%
10,000 ～ 15,000	233	20.9%
15,000 ～ 20,000	175	15.7%
20,000 ～ 25,000	133	11.9%
25,000 ～ 30,000	88	7.9%
30,000 ～ 35,000	31	2.8%
35,000 ～ 40,000	16	1.4%
40,000 ～ 45,000	6	0.5%
45,000 ～ 50,000	4	0.4%
50,000 ～ 55,000	2	0.2%
55,000 ～ 60,000	1	0.1%
60,000 ～ 65,000	0	0.0%
65,000 ～ 70,000	2	0.2%
70,000 ～ 75,000	1	0.1%
75,000 ～ 80,000	0	0.0%
80,000 ～ 85,000	0	0.0%
85,000 ～ 90,000	1	0.1%
90,000 ～ 100,000	1	0.1%
	1,117	

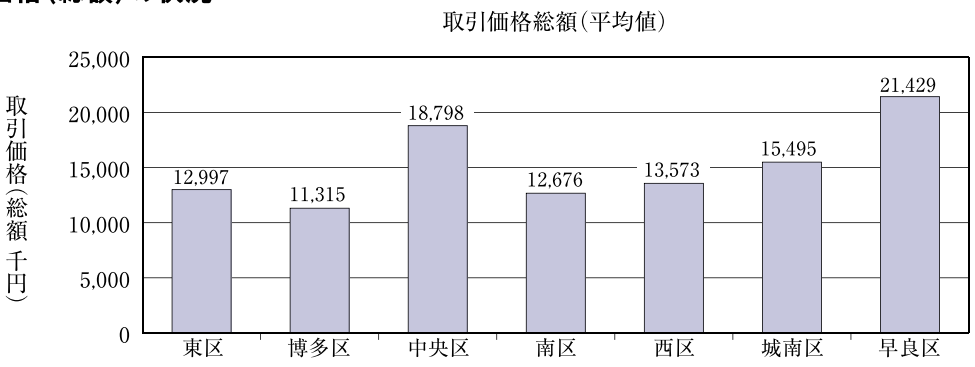
■ 取引価格（単価 円/㎡）の分布（福岡市全体）



取引価格（千円/㎡）	件数	度数
～ 10	1	0.1%
10 ～ 50	24	2.1%
50 ～ 100	126	11.3%
100 ～ 150	259	23.2%
150 ～ 200	215	19.2%
200 ～ 250	147	13.2%
250 ～ 300	133	11.9%
300 ～ 350	111	9.9%
350 ～ 400	67	6.0%
400 ～ 450	17	1.5%
450 ～ 500	11	1.0%
500 ～ 550	2	0.2%
550 ～ 600	1	0.1%
600 ～ 650	1	0.1%
650 ～ 700	0	0.0%
700 ～ 750	1	0.1%
750 ～ 800	0	0.0%
800 ～ 850	1	0.1%
	1,117	

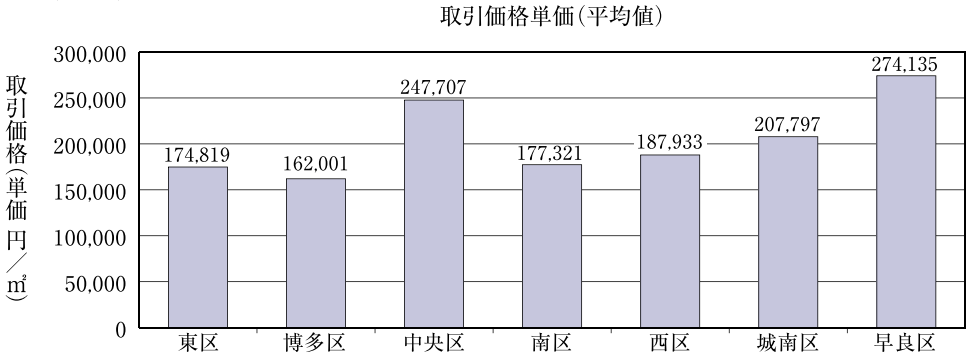
(2) 区別の状況

■ 取引価格（総額）の状況



区	最大値（千円）	最小値（千円）	平均値（千円）	標準偏差（千円）	データ数（件）
東区	34,100	1,000	12,997	7,647	222
博多区	29,500	846	11,315	6,676	141
中央区	90,000	570	18,798	12,282	228
南区	33,500	1,300	12,676	6,803	208
西区	36,500	3,000	13,573	6,608	124
城南区	38,600	1,773	15,495	8,091	57
早良区	95,000	1,800	21,429	13,048	137
福岡市	95,000	570	15,135	9,873	1,117

■ 取引価格（単価）の状況



区	最大値（円／㎡）	最小値（円／㎡）	平均値（円／㎡）	標準偏差（円／㎡）	データ数（件）
東区	390,625	19,662	174,819	87,740	222
博多区	346,279	12,634	162,001	73,619	141
中央区	606,592	9,462	247,707	112,515	228
南区	392,758	17,532	177,321	80,183	208
西区	365,439	54,466	187,933	73,312	124
城南区	457,997	26,550	207,797	91,058	57
早良区	807,961	27,620	274,135	121,026	137
福岡市	807,961	9,462	203,864	101,778	1,117

(3) 価格ランキング

■ 取引価格（総額）ランキング　上位30位まで

順位	区	エリア名	平均取引価格（総額、円）	データ数
1	早良区	百道・西新	31,657,145	38
2	中央区	赤坂・桜坂	30,784,237	14
3	中央区	大濠・今川	26,501,891	12
4	中央区	草香江・六本松	20,135,067	33
5	中央区	荒戸・唐人町	19,855,808	36
6	早良区	高取・昭代	19,849,881	34
7	西区	愛宕浜	19,097,545	22
8	城南区	鳥飼・別府	18,785,652	37
9	早良区	小田部・有田	18,657,984	6
10	中央区	薬院・平尾	18,568,489	44
11	早良区	早良南部	17,456,000	12
12	南区	高宮・清水	17,018,816	46
13	東区	箱崎・馬出	16,972,546	98
14	中央区	舞鶴・大手門	16,961,056	15
15	早良区	室見・南庄	16,045,052	22
16	中央区	大名・今泉	15,981,250	16
17	中央区	小笹・笹丘	15,898,884	33
18	城南区	堤・樋井川	15,600,000	3
19	博多区	住吉・美野島	15,256,078	20
20	博多区	旧博多部	15,186,431	12
21	西区	姪浜・小戸	15,016,993	40
22	南区	大橋・塩原	14,400,959	56
23	城南区	田島・七隈	14,248,400	7
24	博多区	博多駅前・駅南	14,219,580	12
25	城南区	長尾・神松寺	14,037,659	17
26	中央区	春吉・高砂	13,505,640	8
27	南区	長丘・長住	13,494,794	14
28	西区	今宿	13,445,636	11
29	早良区	原・飯倉	13,291,024	13
30	東区	香椎・香住ケ丘	13,218,505	38

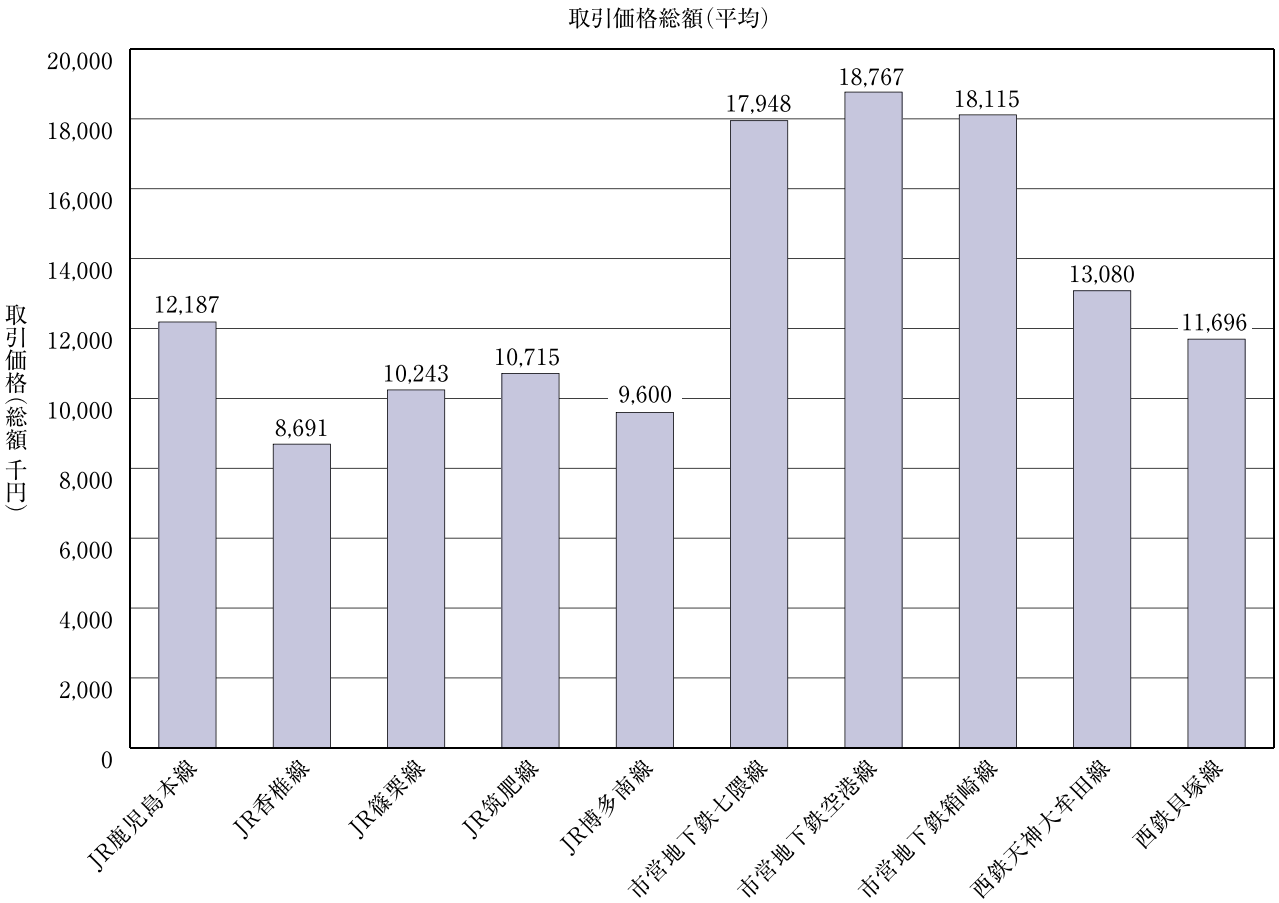
■ 取引価格（単価）ランキング　上位30位まで

順位	区	エリア名	平均取引価格（単価、円/㎡）	データ数
1	早良区	百道・西新	365,449	38
2	中央区	赤坂・桜坂	350,340	14
3	中央区	大濠・今川	324,365	12
4	中央区	荒戸・唐人町	278,077	36
5	早良区	高取・昭代	269,718	34
6	城南区	鳥飼・別府	258,454	37
7	中央区	薬院・平尾	257,262	44
8	中央区	春吉・高砂	251,443	8
9	中央区	草香江・六本松	250,155	33
10	西区	愛宕浜	239,799	22
11	早良区	小田部・有田	235,691	6
12	中央区	舞鶴・大手門	230,723	15
13	早良区	室見・南庄	229,198	22
14	南区	高宮・清水	228,345	46
15	博多区	旧博多部	227,085	12
16	東区	箱崎・馬出	222,671	98
17	西区	姪浜・小戸	216,623	40
18	中央区	大名・今泉	213,403	16
19	早良区	早良南部	207,149	12
20	南区	大橋・塩原	205,269	56
21	城南区	堤・樋井川	203,997	3
22	博多区	住吉・美野島	199,450	20
23	西区	今宿	198,820	11
24	博多区	博多駅東	198,399	1
25	博多区	博多駅前・駅南	191,546	12
26	中央区	小笹・笹丘	191,264	33
27	早良区	原・飯倉	190,935	13
28	城南区	長尾・神松寺	183,905	17
29	城南区	田島・七隈	181,849	7
30	南区	長丘・長住	177,228	14

(4)鉄道路線別の状況

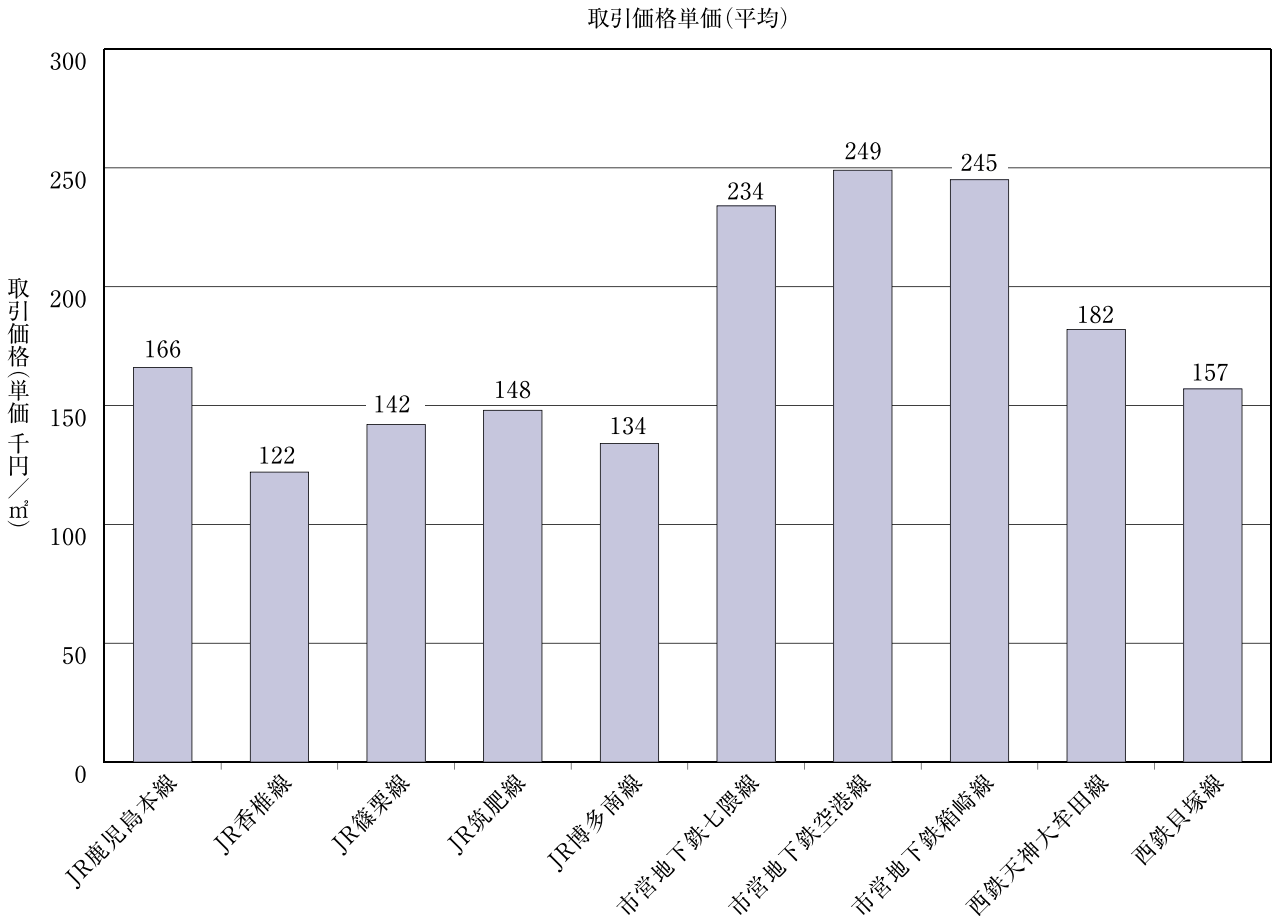
■ 取引価格（総額）

区	最大値（千円）	最小値（千円）	平均値（千円）	標準偏差（千円）	データ数（件）
JR鹿児島本線	33,500	1,000	12,187	7,077	167
JR香椎線	27,000	3,357	8,691	4,229	49
JR篠栗線	23,843	2,100	10,243	6,228	20
JR筑肥線	19,800	3,000	10,715	4,740	41
JR博多南線	10,000	8,800	9,600	566	3
市営地下鉄七隈線	49,800	1,773	17,948	10,316	172
市営地下鉄空港線	95,000	570	18,767	12,055	298
市営地下鉄箱崎線	34,100	850	18,115	8,273	68
西鉄天神大牟田線	90,000	1,300	13,080	8,227	262
西鉄貝塚線	31,500	1,000	11,696	6,662	37
全路線	95,000	570	15,135	9,873	1,117

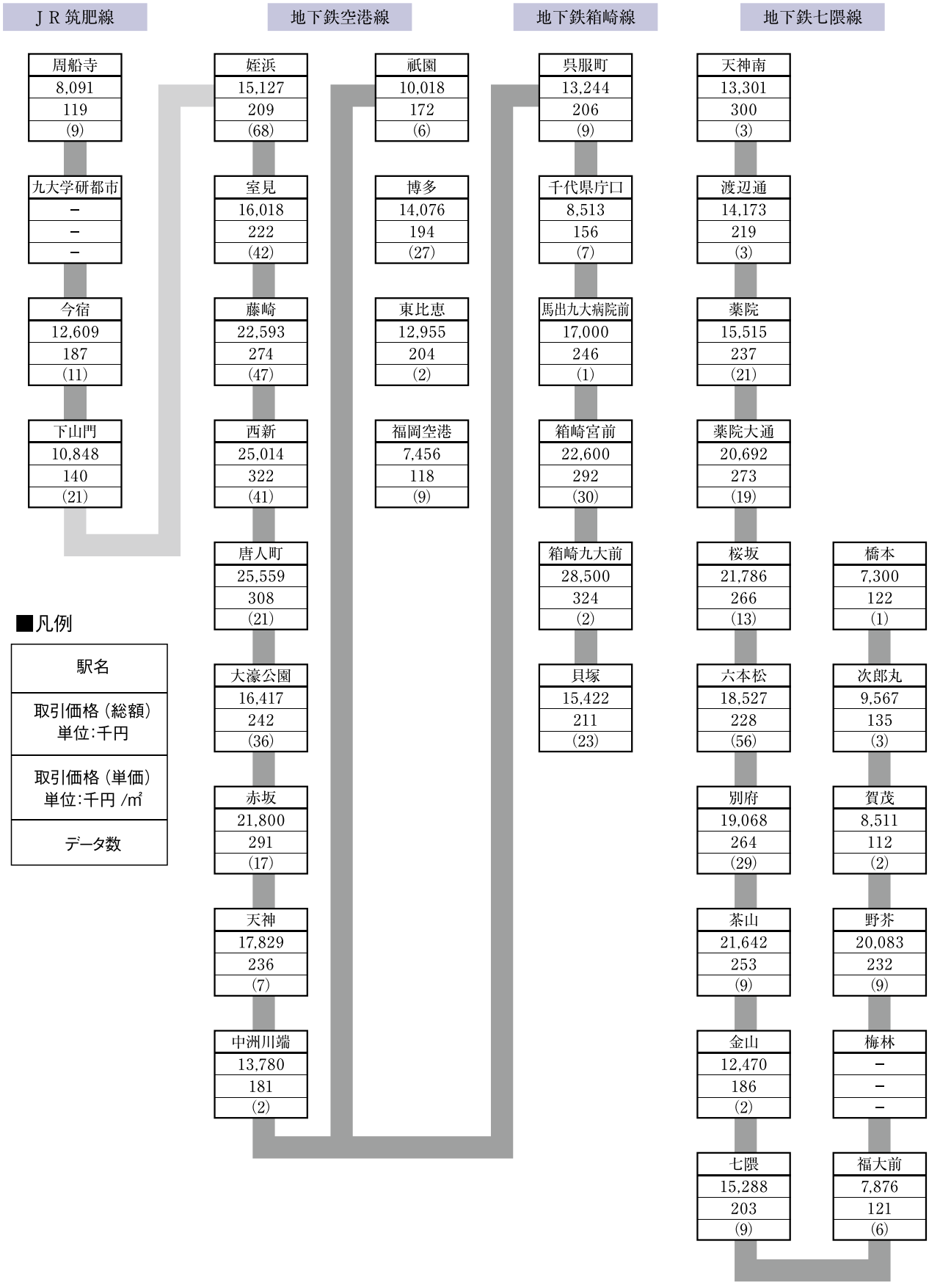


■ 取引価格（単価）

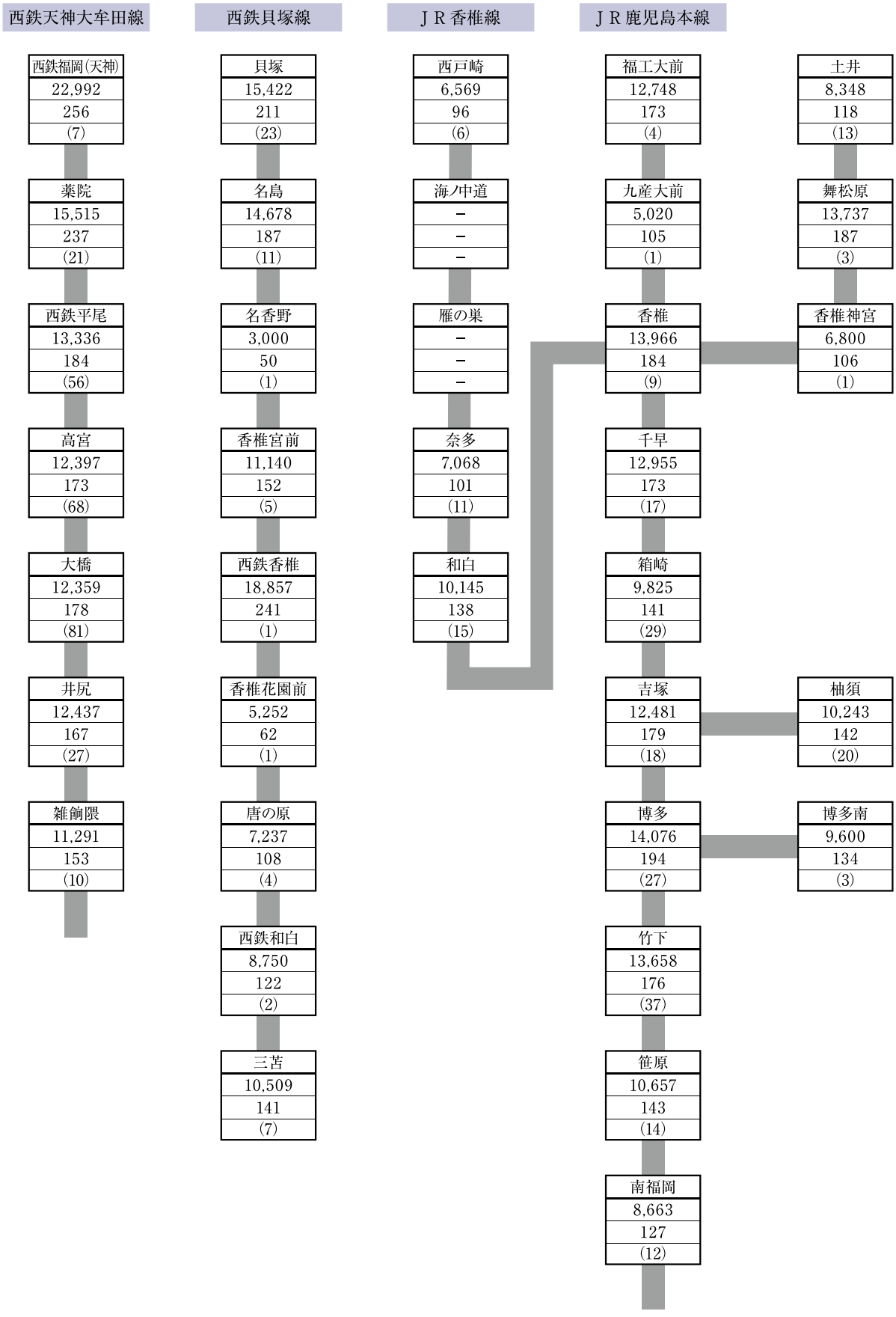
区	最大値（円/㎡）	最小値（円/㎡）	平均値（円/㎡）	標準偏差（円/㎡）	データ数（件）
JR鹿児島本線	357,982	22,681	166,242	70,682	167
JR香椎線	318,321	49,917	121,712	46,924	49
JR篠栗線	285,922	33,681	141,648	70,334	20
JR筑肥線	316,790	54,466	148,422	57,510	41
JR博多南線	146,593	127,291	133,725	9,099	3
市営地下鉄七隈線	545,216	26,550	234,243	107,333	172
市営地下鉄空港線	807,961	9,462	249,254	112,656	298
市営地下鉄箱崎線	390,625	18,089	245,187	96,777	68
西鉄天神大牟田線	606,592	17,532	181,760	84,911	262
西鉄貝塚線	368,809	19,662	157,022	77,285	37
全路線	807,961	9,462	203,864	101,778	1,117



(5) 最寄駅別の状況

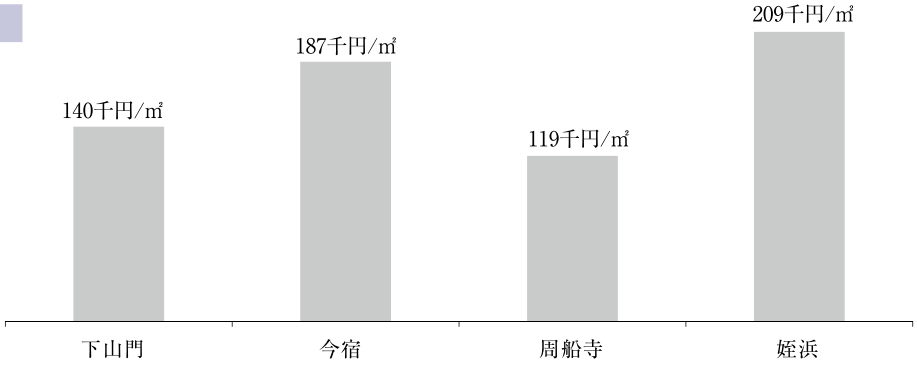

ＪＲ筑肥線
地下鉄空港線
地下鉄箱崎線
地下鉄七隈線
周船寺
8,091
119
(9)
九大学研都市
－
－
－
今宿
12,609
187
(11)
下山門
10,848
140
(21)
姪浜
15,127
209
(68)
室見
16,018
222
(42)
藤崎
22,593
274
(47)
西新
25,014
322
(41)
唐人町
25,559
308
(21)
大濠公園
16,417
242
(36)
赤坂
21,800
291
(17)
天神
17,829
236
(7)
中洲川端
13,780
181
(2)
祇園
10,018
172
(6)
博多
14,076
194
(27)
東比恵
12,955
204
(2)
福岡空港
7,456
118
(9)
呉服町
13,244
206
(9)
千代県庁口
8,513
156
(7)
馬出九大病院前
17,000
246
(1)
箱崎宮前
22,600
292
(30)
箱崎九大前
28,500
324
(2)
貝塚
15,422
211
(23)
天神南
13,301
300
(3)
渡辺通
14,173
219
(3)
薬院
15,515
237
(21)
薬院大通
20,692
273
(19)
桜坂
21,786
266
(13)
六本松
18,527
228
(56)
別府
19,068
264
(29)
茶山
21,642
253
(9)
金山
12,470
186
(2)
七隈
15,288
203
(9)
橋本
7,300
122
(1)
次郎丸
9,567
135
(3)
賀茂
8,511
112
(2)
野芥
20,083
232
(9)
梅林
－
－
－
福大前
7,876
121
(6)
■凡例
駅名
取引価格（総額）
単位:千円
取引価格（単価）
単位:千円/㎡
データ数

福岡市中古マンション市場分析

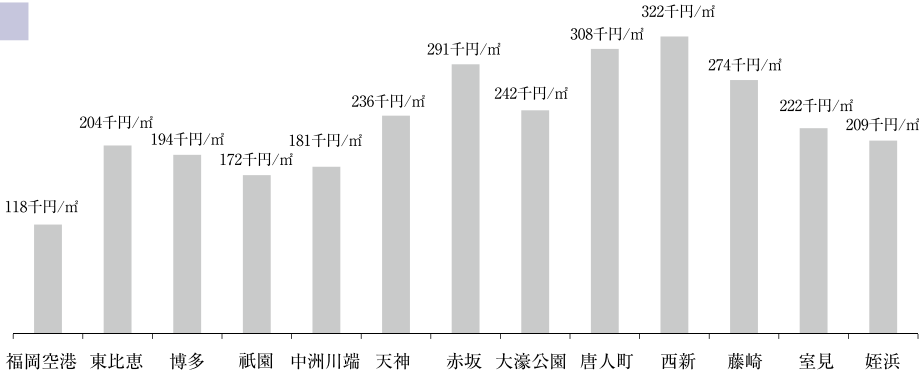


■ 路線別・駅別取引価格（単価）の状況

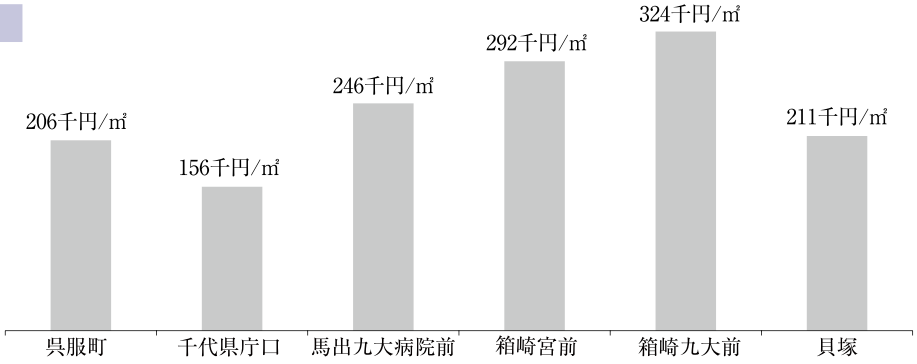
ＪＲ筑肥線



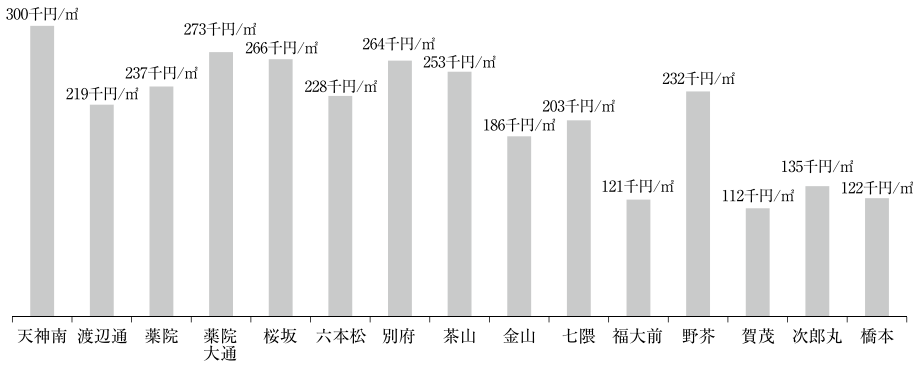
地下鉄空港線



地下鉄箱崎線

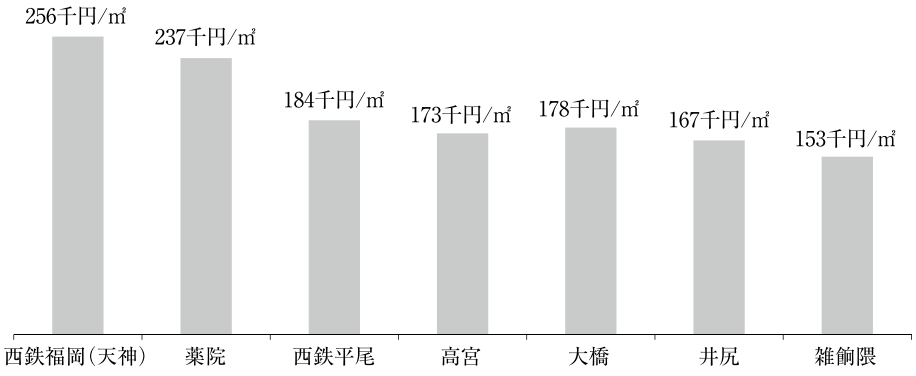


地下鉄七隈線

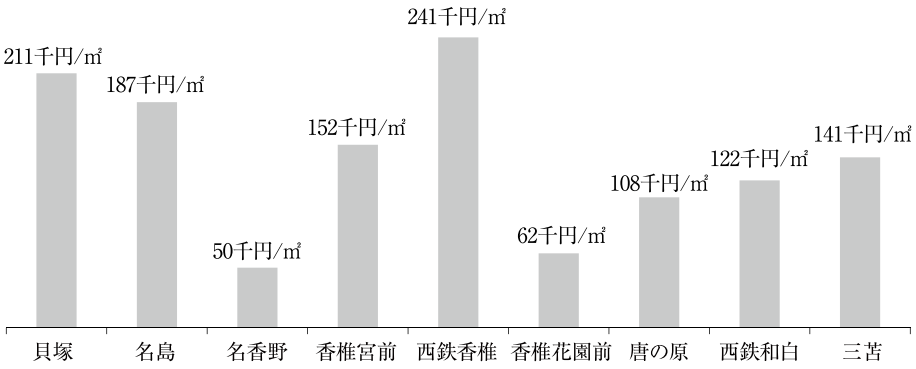


福岡市中古マンション市場分析

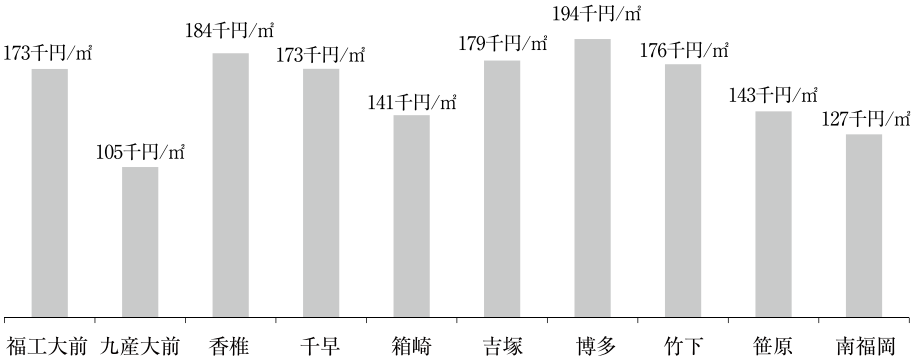
西鉄天神大牟田線



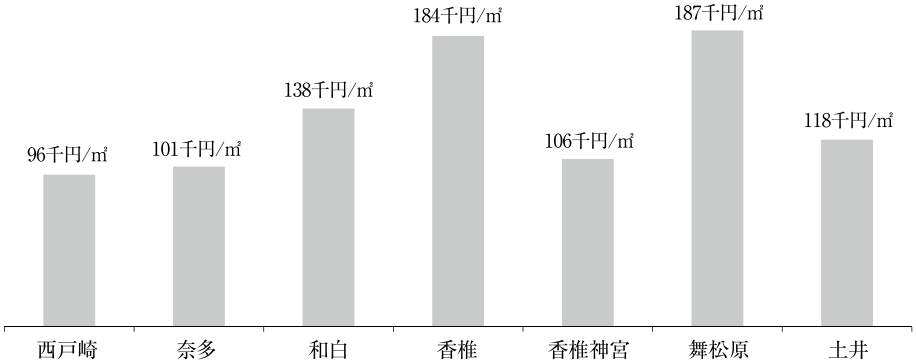
西鉄貝塚線



ＪＲ鹿児島本線



ＪＲ香椎線



生きがいと活力に満ち
自然と共生する
住みよいまち

柳川市

Yanagawa-city

秋の川下り

柳川市は平成17年3月に、旧柳川市と山門郡大和町・三橋町の1市2町が合併して誕生しました。福岡県南部、筑後地方の西南部に位置し、東西11km、南北12kmで面積は76.9㎢です。福岡市から南に50km、久留米市から南に20km、大牟田市から北に15kmの距離にあり、西鉄天神大牟田線の特急電車を利用すれば福岡市から約45分、久留米・大牟田市からは約15分でアクセスできます。また、九州自動車道みやま柳川インターチェンジの開通に合わせて国道443号線バイパスが整備されたことで、高速道路とのアクセスも向上しています。市では、これらの交通網の利便性を生かし、定住化を促進するために、西鉄柳川駅の東側26.3haの土地区画整理事業を行い、優良な住環境づくりに取り組んでいます。

本市の標高は0mから3.5mで、平坦な土地が有明海に向かって広がっています。高低差がない土地柄のため、農業や生活に必要な水が隅々まで行き渡らず、先人の知恵と技術によって、市全域に総延長930kmにも及ぶ大小の掘割が網の目のように張り巡らされました。この独特の水路網が本市の景観上の特徴になっています。

産業は、豊かな自然の恵みを筑後平野と有明海から受けた農漁業が基幹産業です。農業は、米や麦、大豆などの穀類のほかに、全国ブランドの「博多ナス」やイチゴの「博多あまおう」、巨峰などが栽培されています。漁業では、ノリ養殖が盛んに行われており、製品の乾ノリは市場で高い評価を受けています。有明海固有のムツゴロウやクツゾコ（シタビラメ）、アサリ、タイラギなどといった多種多様の魚介類も水揚げされています。

また本市は、掘割を利用した川下りやウナギ料理を目的に、年間115万人以上の観光客が訪れる県内屈指の観光地です。現在市では、「柳川市ブランド化推進協議会」を設立し、農業や漁業などの他産業から産出される産物のブランド化を進め観光と結びつけることで、産業間の連携を強め地域の活性化を目指しています。このほか官学連携の取り組みとして九州産業大学と連携し、柳川の観光商品の開発に若者の視点を生かす取り組みをしています。

まつり・イベント

1月
白秋生誕祭
島田天満宮大祭

2月
檀一雄供養祭
おひな様水上パレード
柳川雛祭り・さげもんめぐり
城堀水落ち、堀開き

3月
高畑公園桜まつり

4月
中山大藤まつり

中山大藤まつり

5月
沖端水天宮祭
島田天満宮大祭
椛島菖蒲園

6月
柳川ゆり祭り

7月
中島祇園祭り

8月
柳川ひまわり園
水郷柳川夏の水まつりスイ！水！すい!、ソーラーボート大会
有明海花火フェスタ

柳川ひまわり園

9月
リサイクルマーケット
島田天満宮大祭

10月
三柱神社秋季大祭「おにぎえ」
園田勇杯少年柔道大会
柳川コスモス祭り
柳川市民まつり

11月
白秋祭式典・水上パレード
第10代横綱雲龍顕彰少年相撲大会

12月
長谷健とうふ忌

中島祇園祭り

【人　口】72,235人
【世帯数】24,419世帯（平成22年7月末現在）
【総面積】76.9㎢
柳川市役所/TEL 0944-73-8111

URL http://www.city.yanagawa.fukuoka.jp/

おすすめスポット

城下町の名残にふれる

柳川市は立花家 12 万石の城下町として栄えてきました。まちを歩けばその名残にふれることができます。御花は藩主の別邸として建てられ、現存する建物と庭園は明治時代に建て替えられたものです。併設される資料館には、立花家ゆかりの豪華な大名道具が展示されています。

このほか旧戸島家住宅は現存する数少ない武家住宅で、庭園が国指定の名勝に、建物は福岡県の文化財の指定を受けており、一般に公開されています。

上／御花、下／旧戸島家住宅

有明海を体感する

市街を南下すると有明海が目の前に広がります。日没と干潮が重なる日は、広大な干潟に夕日が映り、キラキラと照り映える絶景を楽しむことができます。秋から冬にかけては、ノリ養殖のために規則正しく立てられたノリひびが海面を覆うように広がる光景を見ることができます。大和町中島の大徳商店街の通りでは毎朝市場が立ち、有明海産の魚介類を買うことができます。

白秋の足跡を訪ねる

日本を代表する詩人北原白秋は、明治 18 年に柳川市沖端で生まれました。白秋の生家は代々柳川藩の御用を勤める商家でした。現存する家屋は昭和 44 年に復元されたもので、館内には白秋の著書や遺品が展示され、在りし日の白秋に思いを馳せることができます。また、川下りの出発点に近い三柱神社の欄干橋のたもとにある松月文人館は、与謝野寛や木下杢太郎らとともに南九州を旅した「五足の靴」の出発点です。館内には白秋をはじめ数多くの文人たちの書画や写真などの貴重な資料が展示してあります。

上／白秋生家、下／松月文人館

柳川の定番を食す

ウナギのセイロ蒸しは、たれをまぶしたご飯とウナギのかば焼きをセイロに入れ蒸し上げた柳川の名物料理です。ウナギを目的に訪れる観光客も多く、毎年 100 万匹以上のウナギが消費されます。市は九州産業大学と協働で、市内 23 店舗のウナギ料理店の味の特徴を紹介する「うなぎめしマップ」を作成し、観光客のお店選びに役立ててもらっています。

問い合わせは、市観光課 ☎0944-77-8563まで。

みやこ町

Miyako-town

生立山笠

まつり・イベント

1月	1日	障子ヶ岳初日の日の出登山
2月	下旬	三重塔まつり
4月	第1土日 第2土日 下旬～5月GW	大原八幡神社「獅子舞」 黒田神社「にわとり楽」 神楽奉納（上高屋・光冨・鐘畑・横瀬・下伊良原・上伊良原・扇谷・帆柱）
5月	4日 5日 第2土日 第2土日	豊国楽 山王楽 胸の観音春季大祭 生立八幡宮神幸祭
6月	中旬 下旬～7月上旬	みやこ町花しょうぶまつり 蛇渕キャンプ場山開き
7月	中旬	横瀬ふれあいまつり
8月	下旬 8月～9月	みやこ町夏まつり 崎山ひまわり祭り
10月	8日 第2土日	光冨神楽 胸の観音秋季大祭
11月	第3土日	みやこ町産業祭 「よってこ犀祭 in みやこ」
12月	中旬	みやこ町愛郷音楽祭

みやこ町は、福岡県の北東部に位置し、北九州市中心部より約30km、車で約40分程度の距離にあり、総面積151.28ｋ㎡（福岡県下の町規模では最も大きい）の農業が盛んな町です。

平成18年3月20日に旧犀川町・勝山町・豊津町の3町が合併して「みやこ町」が誕生しました。

豊かな自然に育まれたみやこ町では、至る所で、四季折々の景色が楽しめます。

春は桜。推定樹齢約300年といわれる大きな山桜「千女房桜」や仲哀公園、八景山一面に広がる桜の他、町内を流れる今川の河川敷に広がる菜の花と桜の鮮やかなコントラスト。

夏は、5000株約10万本の菖蒲の花が広がる花菖蒲公園。暑い盛りには、龍伝説が伝えられる蛇渕の滝。標高400mに位置するため、夏でも涼しい風が吹き避暑には最適です。

また、滝の横にはキャンプ場があり、マイナスイオンをいっぱい浴びながら、森林浴を満喫できます。

秋は、目の前に広がる黄金色の絨毯を敷き詰めた田園風景。また、山間部では様々な木々が枝いっぱいにまとった葉の色を赤く染めています。

冬は、雪。白一色の雪化粧が町内の景色を、普段見せる姿と違った趣にします。

この他、町内には豊前国分寺三重塔や国府跡、胸の観音寺や町内に散在する古墳群など、歴史に彩られた多くの史跡があります。

【人　口】22,271人
【世帯数】8,477世帯（平成22年3月末現在）
【総面積】151.28㎢
みやこ町役場/TEL 0930-32-2511

URL http://www.town.miyako.lg.jp/

約３トンもある大きな山笠を大勢の男衆が「ヨイショー!」の掛け声で担ぎ上げ､動かす「生立八幡神社山笠」は、見る人を圧倒します。

また、町内には８つの神楽講が存在し、神々に奉納する舞を代々伝え、守り続けてきました。

町には多くの特産品があり、米、ねぎ、ごぼう、イチゴのような野菜や果実など、里の恵みの他にも京築地区唯一の酒蔵、林平作酒造場の清酒「九州菊」や「三塔味噌」などの加工品も豊富で、町内２か所にある直売所で販売しています。

おすすめスポット

豊前国分寺三重塔

奈良時代、聖武天皇の勅願により全国の国ごとに建てられた国立寺院です。創建当時九州東北部の文化の中心でした。戦国時代末期の兵火で焼失しましたが、江戸時代の元禄年間にほぼ復興。三重塔は明治 28 年に建立されたものです。塔の高さは 23.5 m、九州に 3 箇所しかない塔です。

千女房桜

障子ケ岳の麓、勝山宮原の山間でひっそりと花を咲かせてきた千女房桜。推定樹齢約 300 年といわれるヤマザクラで、樹高 19 メートル、幹周り 5.07 メートルにもなり、ヤマザクラとしては県内屈指の規模を誇ります。この桜は、数年前まで地元の一部の人にしか知られていませんでしたが、旧勝山町史編纂に伴う調査で一躍脚光を浴び、現在では春になると町内外から多くの見学者が訪れています。

蛇渕の滝

英彦山系の豊かな水を集め、高さ 10m、幅 1.5m の岩壁を白糸のように流れ落ちる蛇渕の滝。滝壺の傍に立つと、ひんやりとした空気に包まれます。深い木々の緑の中、聞こえるのは流れ落ちる滝の音だけ。滝の様子は「昔、大蛇が棲んでいた」という伝説も、もしかしたら本当かもしれないと思われるほどに神秘的な景観です。

唐津街道姪浜まちづくり協議会

唐津街道の町並み（マイゾル味噌）

神代、中世、近世、近代の多様な歴史が息づくまち　～唐津街道姪浜～

皆さんは「姪浜」というとどのような印象をもたれていますか。区画整理で生まれた駅南地区や海辺のマリノアシティなどをイメージされますか。年配の方は炭坑町を思い起こす方もいるかもしれません。

実は、姪浜駅とマリノアシティの間に、宿場町・漁師町・商人町・寺町の名残を感じされる町並みが息づいている地域があります。そこが、私たちがまちづくり活動を展開している「唐津街道姪浜」です。その活動の様子を紹介いたします。

今までの活動状況

協議会メンバーの一部

❶〝ヨソモン〟の視点を尊重したまちづくり

当協議会は、数多くの寺社、古い町家、路地などの唐津街道姪浜ならではの歴史・文化資源を活かしたまちづくりを推進することを目的として、平成19年3月に設立しました。当初は地域外のメンバーを中心に15名程度のメンバーでスタートしましたが、今では応援会員、協力会員を含め40名程度のメンバーで「ヨソモン・バカモン・ワカモン」の視点でまちづくり活動を推進しています。

注）当協議会の表現です。
ヨソモン：貴重な意見を提供する地元出身者以外の方
バカモン：地域を愛し奉仕活動に懸命な方
ワカモン：新風を吹き込む若い方々

唐津街道姪浜まちづくり協議会

ガイドツアー

灯明コンサート

みそ蔵コンサート

❷ 西区やる気応援事業による成果

平成 19 年度～ 21 年度は、福岡市西区やる気応援事業の支援を受けて、『地域の魅力の再認識と地域内外への発信』をテーマに、「地域の魅力資源調査」「歴史散策マップの作成・配布」の他、「ガイドツアー」「みそ蔵コンサート」「灯明コンサート」「まちづくり講演会」「町並みパネル展」などの様々な町並みイベントを実施してきました。

これらのイベントに際しては、「興徳寺」「姪浜住吉神社」「マイヅル味噌」「伝統的様式の町家」など、唐津街道姪浜ならではの歴史・文化資源を会場とすることで、多くの人に姪浜の魅力を伝えることができたと思います。

❸ まちの案内所の開設、旧町名表示板の設置

平成 22 年2月には、国の登録有形文化財であり、地域のシンボルとなっているマイヅル味噌の建物内に「まちの案内所」を開設しました。ここでは、歴史散策マップを配布したり、イベントや唐津街道に関する情報の提供などを行っています。

また、地域への愛着や誇りを感じていただくため、昭和 30 年代の町名表示板を作成し、散策コースの主要な場所に順次設置を進めています。

旧町名表示板

まちの案内所開設

http://www.hf.rim.or.jp/~daiji/karatsu-meinohama/

❹ 町家再生に向けた取り組み

当協議会設立の動機のひとつに「町家の保存・再生」があります。都市化の進展や西方沖地震の影響などで、伝統的様式の町家建築は次第に少なくなっていますが、今でも100軒程度の町家が確認されています。

「町家町並み」というテーマでまちづくりを進めるため、これまで町家についてのシンポジウムや講演会、展示会を開催するとともに、町家のリフォームの相談や住まい方の提案も行っています。本年6月には、当協議会が最初にアドバイザーとして関わった町家も再生されました。道を歩く人が、気にかけながら歩いている姿をよく見かけます。姪浜の町家再生のいい事例になるのではないかと確信しています。

福岡市都市景観賞受賞

町家をテーマにしたシンポジウム

相談に関わった町家（リフォーム前）

（リフォーム後）

❺ 地域づくりや景観まちづくりに関する各種賞の受賞

発足からこの3年間は『地域の魅力の再認識と地域内外への発信』をテーマに活動を展開してきました。こうした活動により、平成21年度は、「福岡県ふくおか地域づくり活動賞」「福岡市都市景観賞」を受賞するとともに、福岡市から都市景観条例に基づく「景観づくり地域団体」に認定されました。

今後の展開

今後は、地域の町並みイベントとして定着した「ガイドツアー」「みそ蔵コンサート」「灯明コンサート」などの従来事業を継続するとともに、「景観まちづくりの実践と地域活性化の実現」という目標に向けて、景観行政とも連携しながら、さらに活動をステップアップさせていきます。

皆さま方も、神代、中世、近世、近代の多様な時代が交差する唐津街道姪浜にお越しいただき、新たな発見をお楽しみください。神功皇后の神話の時代から始まり、鎌倉時代の元寇、江戸時代は唐津街道の宿場町及び港町、近代には炭坑の町と様々な顔を持つ姪浜の歴史の痕跡とまちの風情、そして食文化にも触れていただくことができます。

今後の主な活動内容

- 町並みイベントなどの今までの活動の継続
- 活動拠点（地域の魅力発信拠点、まちの案内所）の運営
- まちづくり活動の広報
- 「景観まちづくりと地域活性化計画」の作成
- 景観行政との連携による景観まちづくりの実践

注）この原稿は、平成22年9月発行の「唐津街道姪浜まちづくり瓦版」創刊号を加筆・修正したものです。

久留米市中心市街地活性化基本計画について

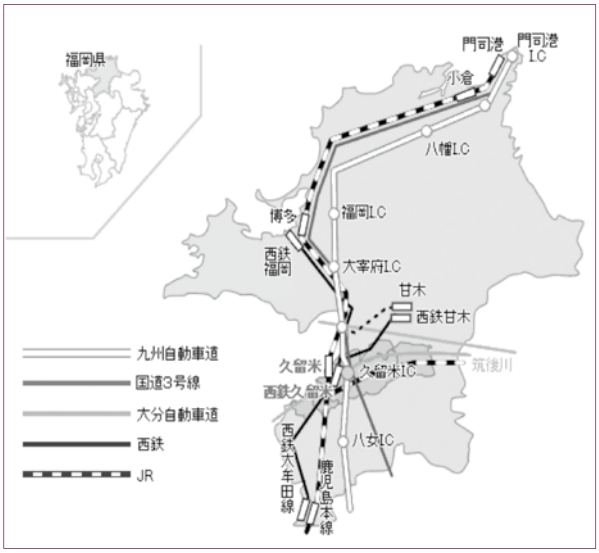
1. はじめに

久留米市は、福岡市 1,460 千人、北九州市 981 千人に次ぐ、人口 303 千人（平成 22 年 8 月 1 日現在）の福岡県内第 3 位の都市であり、福岡市から約 40km の県南部に位置しています。

交通面では、九州自動車道と大分・長崎自動車道のクロスポイントにも近く、国道 3 号ほか 5 つの国道が通り、鉄道は JR 鹿児島本線と JR 久大本線、西鉄天神大牟田線と西鉄甘木線が通るなど、九州の東西南北を結ぶ交通の要衝となっています。

市域は東西 32.27km、南北 15.99km、面積 229.84㎢で、自然豊かな耳納連山、九州最大の流域面積をほこる筑後川などを配し、県南の拠点都市として平成 20 年 4 月 1 日には中核市に移行しました。

久留米市の位置



2. 中心市街地の概要

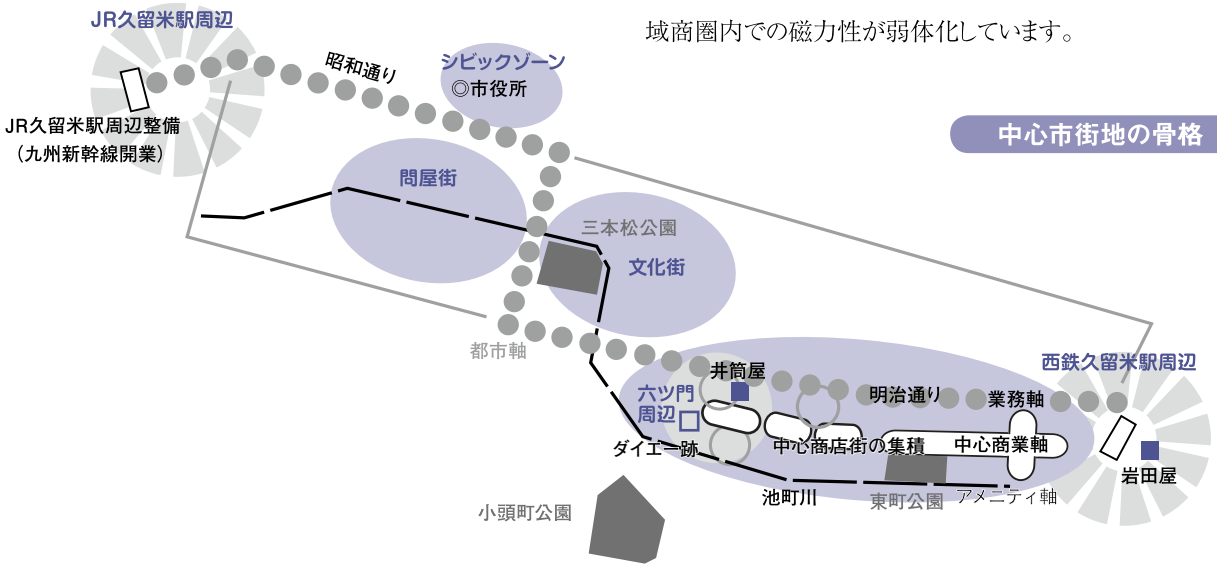
本市の中心市街地は、JR久留米駅と西鉄久留米駅の 2 つの交通拠点を結ぶ都市軸を骨格として形成されています。

都市軸は、JR久留米駅から市役所・商工会館までの昭和通り、西鉄久留米駅から六ツ門までの業務機能が集積する明治通り、その間を結ぶ三本松通りで構成しています。その間には、絣・足袋などの卸売業がある問屋街、700 の飲食店が集積する通称〝文化街〟が立地しています。

また、岩田屋久留米店と久留米井筒屋という東西 2 つの百貨店を核に約 400 店舗で構成する中心商店街などが 2 核 1 モールという形で中心商業集積を形成してきました。

この中心商業集積は、これまで佐賀県、大分県の一部を含む福岡県南の広域商圏をリードしてきましたが、平成 2 年以降の周辺市町への大型店の相次ぐ出店、福岡市天神地区の商業集積の強化、また、平成 15 年の市内郊外の大型ショッピングセンターのオープンや平成 17 年のダイエー六ツ門店の閉店、平成 21 年の久留米井筒屋の閉店などで、広域商圏内での磁力性が弱体化しています。

中心市街地の骨格



http://www.city.kurume.fukuoka.jp/1500soshiki/9091chushin/index.html

3. 中心市街地が抱える課題

上記のように郊外大型ショッピングセンターなどの影響により中心商業の衰退が顕著になっており、今後、商業を中心とした施策の見直しが必要となっています。

また、狭小地や老朽家屋・平面コインパーキングなどの低・未利用地や空き店舗の増加が加速しており、地権者を巻き込んだ取り組みが必要になっています。

さらに、中心商業を支えていくためには都心の居住人口を増加させる施策が必要であり、民間事業と連携した街なか居住推進に取り組んでいくことが重要であると考えています。

こうした課題を念頭に、庁内組織である久留米市街なか再生推進本部と久留米商工会議所とまちづくり会社㈱ハイマート久留米が共同で設立した久留米市中心市街地活性化協議会が連携して、久留米市中心市街地活性化基本計画を策定し、平成 20 年 3 月 12 日に国からの認定を受けました。

また、検討中であった事業の具体化に伴い、事業の追加や変更の作業を行い、平成 21 年 3 月 27 日、および平成 22 年 3 月 23 日に国から基本計画変更の認定を受けました。

4. 中心市街地活性化の方針

中心市街地活性化の方針を設定するに当たっては、人口減少社会の現実化や少子高齢化社会の進行など我が国及び当市を取り巻く環境や低炭素化社会などの社会トレンドを前提として、これからのまちづくりの考え方について、住民負担増大の抑制、都市インフラの効率的な維持・更新、持続可能な暮らしの場の形成、車依存のライフスタイルからの転換などの視点から、「効率的なまちづくり」「高齢社会に対応した、歩いて暮らせる街づくり」「都市魅力の醸成」「環境にやさしいまちづくり」の 4 点に配慮し、中心市街地活性化基本計画のコンセプトを次のように設定しました。

★ 人に優しいスローライフが輝く街 ★

また、このコンセプトに基づき中心市街地の活性化を実現していくために、次の 2 本の柱を基本方針として、具体的な取り組みを展開することとしました。

基本方針1　市民活動が活発に行われる街づくり
基本方針2　高齢者や子育て世代が安心して住みやすい街づくり

5. 中心市街地活性化の目標

本市の基本計画においては、コンセプトと 2 つの基本方針を具現化するために 3 つの目標と 4 つの数値目標を設定しています。

○目標1　市民活動による賑わいのある街

市民広場などを活用、ＮＰＯなど市民活動・イベントを通じて交流や賑わいのある街を目指します。

数値目標1:休日歩行者通行量
H19年度　20,206人⇒H24年度　27,000人
（H22年度　17,666人）

○目標2　多様なサービスが受けられる利便性高い街

商業集積、金融・保険・医療・福祉などの多様なサービスが受けられる利便性が高い街を目指します。

数値目標2:空き店舗率
H19年度　21.3%⇒H24年度　15%
（H22年度　21.3%）

数値目標3:サービス・飲食業のシェア
H19年度　33.8%⇒H24年度　40%
（H22年度　37.5%）

○目標3　便利な生活環境のもとで住み続けたい街

医療・健康・福祉サービスの充実、商店街や交通ターミナルなどの生活利便性に加え、これらのサービスを徒歩圏内で受けることができる生活環境の中で、わが街意識を持ちながら、住み続けたいと思える街を目指します。

数値目標4:居住人口
H19年度　12,735人⇒H24年度　14,500人
（H22年度　13,186人）

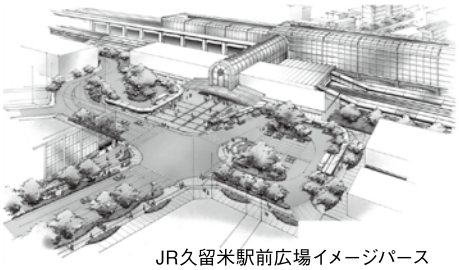
6. 中心市街地の活性化の目標を実現するための主な事業

本市の基本計画では、中心市街地の活性化の目標を実現するための事業として 42 の事業を掲げています。以下主な事業をご紹介します。

◎ＪＲ久留米駅周辺整備事業

平成 23 年春の九州新幹線開通の効果を中心市街地の振興・発展に活かすために諸施設の整備によって交通結節機能を高めます。まちづくり交付金や街路事業を活用している事業です。

本年 5 月には、駅の東西を結ぶ自由通路も供用開始となり、回遊性の向上も期待されています。


JR久留米駅前広場イメージパース

◎ＪＲ久留米駅前第一街区市街地再開発事業

九州新幹線の開業に向け、本市の玄関口にふさわしい高度で合理的な土地利用や中心市街地における居住人口の増加を図るために、高層の集合住宅を取り入れた再開発を行います。市街地再開発事業を活用している事業です。

下層部の商業施設に加え、277 戸の住宅も整備され、本年 3 月より入居開始となり、中心部の人口増加にも大きく寄与しています。

JR久留米駅前第一街区イメージパース

◎新世界地区（第一期工区）優良建築物等整備事業

国の補助支援制度である優良建築物等整備事業を活用し、新世界第一期工区における民間の共同化事業を支援し、六ツ門地区の都市環境および防犯・防災上の改善、さらには、まちなか再生に資する重要な取組みであるまちなか居住を推進しています。

現在、事業主体である新世界第一期工区優建事業推進協議会により、平成 24 年度のビル完成を目標に事業に取り組まれています。

◎六ツ門地区暮らし・にぎわい再生事業※

六ツ門地区の大型空きビル（旧六ツ門プラザビル）を民間事業者が商業を中心とした複合ビルとして再生を図る改修事業実施にあわせて、同ビルに公共公益施設等を整備し、まちなかへの都市機能等の導入を行い、商業の活性化、集客や回遊性の強化、利便性の向上等、中心市街地活性化を推進し、地区の賑わいの再生を図ります。

複合ビルとして再生した「くるめりあ六ツ門」

本年 7 月 29 日には、再生後の複合ビル「くるめりあ六ツ門」として地下 1 階から 2 階のスーパーマーケットなどの商業施設、8 月 6 日には、6 階の市内 5 大学の連携によるサテライト・キャンパスが開設しました。また 10 月には 3 階から 5 階にレストラン、図書館、児童センターなど相次いでオープンする予定です。

◎東町公園整備※

民間事業者が行う物産施設や公園への通り抜け整備、建物の景観整備などと連携して、商店街に隣接する都市公園に樹木や外灯、ステージなど憩いと賑わいの空間整備をまちづくり交付金等を活用し、整備するものです。

本年５月にリニューアルオープンし、開放的な空間の中で、各種イベント等も開催され、中心市街地における憩いの空間として、多くの市民の方に利用されています。

リニューアルした東町公園

B1グランプリ開催状況

◎くるめ「食の祭典」事業

焼きそば・焼き鳥などのB級グルメの全国大会である「B-1 グランプリ」を核として、久留米ラーメン・焼き鳥・筑後うどんを始め、地元食材を中心とした「食の祭典」を平成 20 年 11 月に２日間開催し、20 万３千人を集客し中心市街地に賑わいを創出しました。戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金を活用した事業です。

◎B級グルメの聖地（まち）事業※

久留米市が全国に類のない多彩なご当地グルメと豊かな食文化を持つまちであることを全国に向け発信するために「B 級グルメの聖地（まち）グランプリ九州大会」などの賑わい創出事業を実施するものです。戦略的中心市街地中小商業等活性化支援事業の活用しました。

◎街の駅整備事業※

まちづくり会社が取得した空き店舗に無料休憩スペース、トイレ、授乳スペース、キッズコーナーなどを設置するとともに、大学と連携した健康や子育て相談等を実施し、来街者支援及び来街促進に取り組むものです。まちづくり会社であるハイマート久留米が事業主体となり、福岡県と市からの補助により実施し、平成 21 年２月に開設しました。

※は、基本計画の変更認定に伴う新規追加や変更の事業です。

街の駅（一番街プラザ）オープニングイベント

7. 今後の推進体制

市長を本部長とする「街なか再生推進本部」と久留米市中心市街地活性化協議会とが協働し、基本計画掲載の事業の進捗管理を行います。また、平成 22 年度以降も新規事業の掘り起こしなどを行い、国や県と協議したうえで、基本計画への追加・変更を検討していきます。

8. おわりに

基本計画の認定を受け二年半が経過し、上記の事業など徐々に目に見える形で事業効果が現れてきていますが、空き店舗率や歩行者通行量などについては、依然として厳しい状況が続いています。

今後も引き続き、基本計画のもと更に公民が結束し、一体的に新しい街づくりに取り組んでいきたいと考えています。

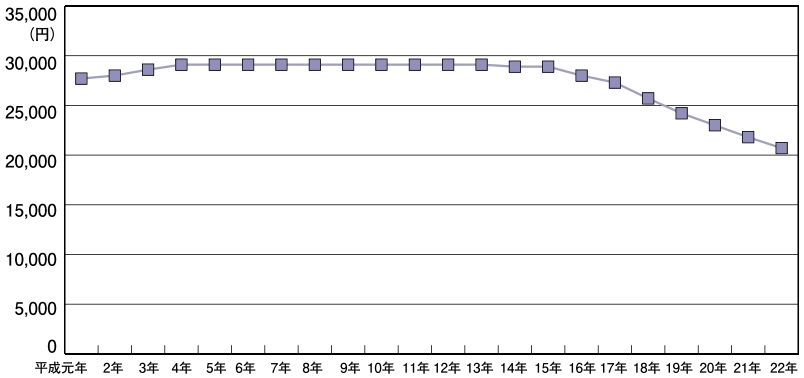
豊前市

豊前市は、京築地区の中核都市ですが、北九州都市圏と大分都市圏を結ぶ国道10号沿線に存することから大分県北部との県際交流も非常に盛んです。当市の商業中心はＪＲ「宇島」駅を中心とする八屋地区ですが、近年では市周辺部に大型小売店舗等が立地し、商業地の分散・移行化が見られます。近年の動きとしては豊前市役所北側において公共施設の整備（青豊高校の新設等）及び宅地利用の推進を図る目的で「赤熊南土地区画整理事業」が平成22年3月末に完了し、現在分譲が行われています。また、工業地としては周辺市町村に存する自動車関連産業との位置関係も良好な「豊前東部工業団地」の分譲が完了しました。人口は平成13年以降は微減傾向にあります。

こうしたなかで地価をみますと、住宅地については平成4年から13年ぐらいまで横ばいで推移していましたが、その後は年率2～3%の下落が続いています。商業地は平成12年頃より年率5～6%程度の下落で推移しています。豊前市は中津市にあるダイハツ等の工場勤務者を対象とした共同住宅が数多く建設されています。数年前は業況の不振のため空室率が上昇していたこれらの住宅も最近では自動車販売の好調さを反映して空室が減ってきているようです。

不動産鑑定士　杉　孝一

【豊前市住宅地】

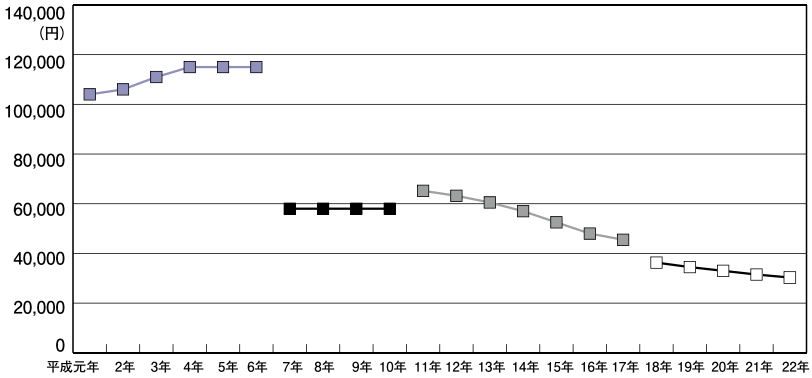


【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	豊前－3	大字松江1104番12	27,700	－
平成22年	豊前－3	大字松江1104番12	20,700	-5.0%

大字松江1104番12

【豊前市商業地】



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	豊前5－1	大字八屋1904番14	104,000	0.0%
平成22年	豊前5－1	大字塔田640番1外1	30,300	-3.8%

大字八屋1904番14
大字赤熊881番2外1
大字赤熊1339番10
大字塔田640番外1

【アンケート】

質問	回答
新しく開業した商業施設（店舗等）とその時期	トレードマート（H21）、しまむら（H18）
新しく作られた公共施設とその時期	図書館(H22. 4)、埋蔵文化財センター(H22. 5)、多目的文化交流センター(H22. 10予定) 上町団地(H22)、リサイクルセンター(H19)、山田公民館(H 19 . 3)
昭和の最も有名な場所	天地山公園、大河内伝次郎生家跡（広葉杉）
平成の最も有名な場所	道の駅「豊前おこしかけ」、ト仙の郷、天狗の湯
22年間で最も変わった場所など	東八区（区画整理事業）
昭和の町の中心	JR宇島駅前中央区
平成の町の中心	サンリブ周辺東八区
平成元年の人口	31,818人（H1.9.30現在）
平成22年の人口	27,718人（H22.7.31現在）
平成元年の世帯数	10,335世帯（H1.9.30現在）
平成22年の世帯数	11,564世帯（H22.7.31現在）
平成になって進出した企業とその時期	フレゼニウスメディカルケアジャパン（株）（H13.7）、（株）三福（H15.9）、河村化工（株）（H17.1）
現在計画されている町の事業	県立築上北高校跡地開発
進出予定の企業	未定

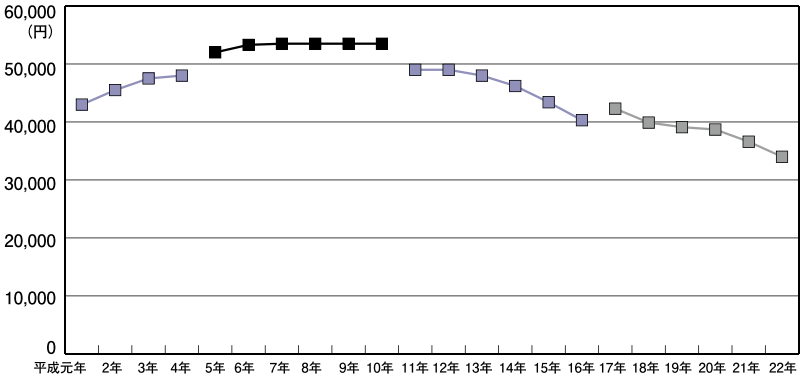
筑前町

住宅地の変動率は、昨年に引き続き下落率が大きい。本町においては、従来は国道386号線を中心に開発されていたが、近年は甘木線山隈駅や大刀洗駅周辺で大型住宅団地の分譲がなされており、現在、期別に分譲が進んでいる住宅団地の販売状況が芳しくなく、販売価格の下落が続いている。町内の既成住宅地域においても利便性が劣る地域では価格下落が特に大きくなっている。

商業地はまとまった規模の商業施設や商店街はなく、国道386号線並びに国道500号線沿道の路線商業地域や近隣商業地域では昨年より下落率は縮小しているものの、低迷する個人消費や相対的競争力の劣化を反映し、需要は軟調で、本町の商業地域は衰退傾向を呈している。

不動産鑑定士　山田　毅

【筑前町住宅地】

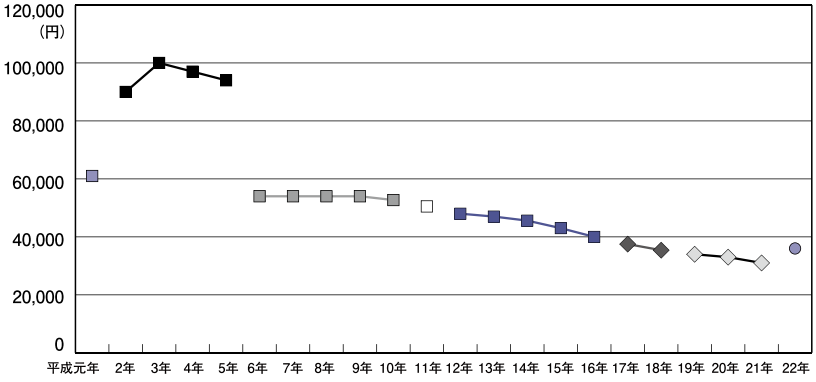


【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	夜須−3	夜須町大字東小田字昭和3502番5	43,000	1.9%
平成22年	筑前−5	二字古堤120番12	34,000	-7.1%

大字東小田字昭和3502番5
大字二字古堤120番12
二字古堤120番12

【筑前町商業地】



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	夜須5−1	夜須町大字篠隈字大木349番14	61,000	5.2%
平成22年	筑前5−1	依井字橋ケ下492番1	36,000	−

大字篠隈字大木349番14
大字東小田字百萬1141番6
大字長者町字小牟田474番2
大字栗田字松本1415番18
大字栗田字八反田952番1
長者町字小牟田474番2
栗田字八反田952番1
依井字橋ケ下492番1

【アンケート】

質問	回答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	コメリ(H21)、筑前町ファーマーズマーケットみなみの里(H21)
新しく作られた公共施設とその時期	筑前町立大刀洗平和記念館(H21)
昭和の最も有名な場所	旧陸軍大刀洗飛行場
平成の最も有名な場所	大刀洗平和記念館、町役場周辺
22年間で最も変わった場所など	町内農地全域(県営ほ場整備事業)
昭和の町の中心	旧陸軍大刀洗飛行場周辺、新町周辺
平成の町の中心	国道386号線沿線、国道500号線沿線
平成元年の人口	24,275人(H1.3末)
平成22年の人口	29,251人(H22.3末)
平成元年の世帯数	6,233世帯(H1.3末)
平成22年の世帯数	9,743世帯(H22.3末)
平成になって進出した企業とその時期	豊洋精工(H21)
現在計画されている町の事業	ブロードバンド整備事業、学校校舎の太陽光風力発電事業
進出予定の企業	多田精機

鑑定評価類似行為の防止活動について

株式会社　九銀不動産鑑定所
社団法人日本不動産鑑定協会副会長
鑑定評価類似行為防止委員会委員長
内田 信行

○鑑定評価制度の見直し

昨年度に不動産鑑定評価制度の見直しが実施されました。これは、不動産証券化の進展、企業会計における時価評価の一部義務化、企業のＣＲＥ戦略や自治体等のＰＲＥ戦略（企業用不動産や公的不動産の管理･運用の戦略）の推進を背景にした鑑定評価等をめぐる環境の変化に対応して、鑑定評価の質の向上と業務の信頼性の向上に向けた取り組みが必要となってきたことから実施されたものです。

○見直しの主な内容

国土審議会土地政策分科会の報告書を受けて、国土交通省から「価格調査ガイドライン」が発出されました。このガイドラインは、鑑定評価ニーズの多様化を背景に、従来からの鑑定評価基準に則った典型的な鑑定評価業務に加え、鑑定評価基準に拠らない価格調査が行われるようになってきたため、不動産鑑定士が行う価格調査全般に係るルールとして定められたものです。このような官の取り組みに対応して、日本不動産鑑定協会は、業界団体の自主的な取り組みとして「価格調査ガイドラインの取り扱いに関する実務指針」、「不動産鑑定士の役割分担及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針」等の各種指針を取りまとめ、本年から適用しました。

○鑑定業務の法的な整理

制度見直しの検討の過程で、不動産鑑定業の法的な整理が行われましたが、その内容は、「不動産の鑑定評価に関する法律（以下鑑定法）」の規定の再確認でした。即ち、不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示する行為は、どのような名称を使おうとも不動産の鑑定評価になるということ、そして不動産鑑定業者の登録を受けない者は、これを業として営んではならないということの確認でした。従来から、鑑定法第３条１項と２項に規定する業務（１項は鑑定評価業務で独占業務、２項は鑑定評価以外の業務で非独占業務）の区分に対する理解が明確でなく、鑑定評価以外の価格調査は不動産鑑定士の独占業務ではないという誤解が生じていたことから、あらためて再確認されたものです。今回の見直しを契機に、他人の求めに応じ、報酬を得て不動産の価格や賃料を査定することは、鑑定法３条１項業務の業務、つまり不動産鑑定業者の独占業務になるということが明確に確認されました。

○鑑定評価類似行為の実態

法的整理により、鑑定法第 33 条（無登録業務の禁止）に抵触する、類似行為を業とする者の存在が浮かび上がってきました。調査の結果、ホームページ等で有料価格査定を宣伝している、様々な業態の無登録業者が見つかりました。このような類似行為の中では、宅地建物取引業法第 34 条の２第２項の規定に基づく「媒介価額に関する意見の根拠の明示義務」により作成される価格査定書の流用が多く見られました。価格査定書が､不動産の媒介業務を前提としない（目的外使用）で、あるいは査定の報酬を受け取って作成されたものであれば、宅建業法の規定に違反し、かつ鑑定法に違反することになり、厳しい罰則が科せられることになります。

○鑑定評価類似行為防止の取り組み

このような実態に対して、日本不動産鑑定協会では、永年休眠状態にあった「鑑定評価類似行為防止委員会」を復活させ、無登録業者に警告して、価格査定業務からの撤退を求めることにしました。この委員会では、これまで相当数に及ぶ警告文書を送り、成果を上げることができました。また、住宅新報で３回に亘り、無登録業務に対する警告の企画広告を出し、全宅連・全日本不動産協会にも広報誌に掲載してもらうなど周知に努めました。この活動は、単に不動産鑑定士の業務分野を守るということに留まらず、国民に適正な不動産価格情報を提供していくためにも必要だと思います。会員の皆様に、是非とも情報提供等の協力をお願いいたします。

新規開業の案内

つくしのくに鑑定（株）

不動産鑑定士　**井手 江美**

今年４月に開業しました「つくしのくに鑑定株式会社」の井手です。このたび、自分に合ったペースで仕事がしたいとの思いが募り、開業の運びとなりました。

この業界に入ってから早いもので、14 年経過しました。最初は、大阪での４年間の修行生活からのスタート、実務というものを全く知らずにこの業界に入ったため、理論先行でとまどうことも多く、あっという間に時間が過ぎたことを思い出します。

その後、福岡に拠点を移して、結婚・出産と私の人生の中での大きな節目を無事に通過できたことは、周知の方々の忍耐の一言に尽きると今では思っております。

子供を抱えて、女性が仕事をし続けることは、周りの協力がないとなかなかできず、特に子供には淋しい思いをさせてきたような気がします。

今では、自分のペースで仕事を進めることができ、特に、子供が「ただいま」と帰ってきたときに「おかえり」って言ってあげられることが、最大の幸せであると思っています。

今後は、自分のペースを考えながら、「不動産の鑑定」という職種を通して自分がやりたかった事を中心に「やりがいのある仕事」をやっていこうと思っております。

これからも、鑑定士の諸先生には、お世話になることばかりですが、温かい目で見ていただければと思っております。

今後とも「つくしのくに鑑定株式会社」を宜しくお願いします。

筑後不動産鑑定

不動産鑑定士　**川崎 耕二**

皆様、こんにちは。残暑はまだまだ厳しいですがいかがお過ごしでしょうか。

これまで大牟田の地で不動産鑑定士として長らくやっておりましたが、7月より独立開業をすることとしました。福岡県の県南、筑後地区一帯を主なエリアとしており、名前も筑後不動産鑑定としました。場所は久留米市の西鉄天神大牟田線「花畑」駅から徒歩３分のところです。今は事務所の環境整備もほぼ整ったといった状況でしょうか。

開業に至った自分の想いを心に刻み、初心忘るべからずで、改めてこれからの自分の人生、仕事について冷静に見つめなおし、次のステップに進んでいきたいと思っています。

なお協会理事としての活動については、現在、今年の６月総会で承認を頂きましたＰＲ事業に精力的に取り組んでいます。これから、活動の成果がいろいろな具体の形で現れてきますので、ご期待下さい。また社団事業推進委員会では委員の皆様と一緒に１１月８日の講演会開催に向けて準備の真っ最中です。ぜひ多くの方々のご参加をよろしくお願い致します。

これからも皆様との変わらぬ温かいお付き合いをお願いして開業のご挨拶と致します。

会員名簿

平成22年9月10日時点
［希望者のみを掲載しています］

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
青木　繁	(株)地域科学研究所 福岡事務所	〒812-0016 福岡市博多区博多駅南1-8-31 九州ビル3F	092-477-2670
赤司真人	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
淺川博範	くるめ不動産鑑定合同会社	〒830-0017 久留米市日吉町1-1-902 アーバンパレス久留米センターステージ	0942-32-4337
麻生敏雄	大和不動産鑑定(株)九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-20 日之出天神ビル7F	092-712-9112
綾部圭太	綾部不動産鑑定(株)	〒810-0001 福岡市中央区天神4-8-2 天神ビルプラス6F	092-600-8414
荒川保昇	(株)環境評価コンサルタント	〒810-0001 福岡市中央区天神4-5-10 チサンマンション第2天神311	092-761-7617
荒牧恭一	(株)立地研	〒810-0041 福岡市中央区大名1-9-14 シティマンション大名605	092-725-2063
有吉　寛	(株)鑑定ソリュート福岡	〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勧筑紫通ビル3F	092-441-5522
安東清美	(株)鑑定ソリュート福岡	〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勧筑紫通ビル3F	092-441-5522
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	(財)日本不動産研究所 九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
石井　修	石井不動産鑑定士事務所	〒810-0073 福岡市中央区舞鶴2-1-21	092-741-5006
石井瑞郎	新日本総合鑑定(株)	〒810-0041 福岡市中央区大名2-10-2 シャンボール大名B-201	092-741-0855
石田　宏	(株)旭鑑定補償	〒812-0018 福岡市博多区住吉4-5-2	092-411-4766
石田美紀子	新日本総合鑑定(株)	〒810-0041 福岡市中央区大名2-10-2 シャンボール大名B-201	092-741-0855
出雲重成	出雲不動産鑑定士事務所(有)	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前2-19-17-506	092-432-1380
一村　貴	(株)鑑定ソリュート福岡	〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勧筑紫通ビル3F	092-441-5522
井手江美	つくしのくに鑑定(株)	〒811-3219 福津市西福間3-12-11	0940-72-5100
井上慶一	(株)さくらビジネスパートナーズ	〒810-0041 福岡市中央区大名2-4-22 新日本ビル5F	092-737-8500
井上真輔	(株)みずほ不動産鑑定所	〒810-0073 福岡市中央区舞鶴3-2-4 福岡舞鶴ビル6F	092-738-6105
入江正徳	福岡不動産研究所	〒812-0871 福岡市博多区東雲町3-3-1 第5入江ビル	092-573-9455
岩城雅俊	平和総合コンサルタント(株)	〒839-0862 久留米市野中町914	0942-39-3311
岩隈良弘	プラス不動産鑑定(有)	〒810-0042 福岡市中央区赤坂1-11-13 大稲ビル7F	092-713-2272
岩渕三千昭	(株)不動産評価研究所岩渕事務所	〒802-0077 北九州市小倉北区馬借1-1-17-701 KOKURA TOWER 7F	093-522-5091
上田博隆	(株)久栄綜合コンサルタント	〒830-0061 久留米市津福今町349-18 久栄ビル	0942-39-7826
内田信行	(株)九銀不動産鑑定所	〒810-0042 福岡市中央区赤坂1-16-13 上ノ橋ビル5F	092-751-5745
江見　博	(株)総研	〒810-0001 福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
江本庸時	江本不動産鑑定事務所	〒824-0005 行橋市中央2-5-13	0930-26-2227
大岩根亘	(株)久栄綜合コンサルタント	〒830-0061 久留米市津福今町349-18 久栄ビル	0942-39-7826
大川弘太郎	大川不動産鑑定事務所	〒802-0001 北九州市小倉北区浅野2-12-28 北口幹線ビル202	093-511-5588
大楠由美子	(株)九銀不動産鑑定所	〒810-0042 福岡市中央区赤坂1-16-13 上ノ橋ビル5F	092-751-5745
大澤昭雄	大澤不動産鑑定所	〒818-0022 筑紫野市筑紫駅前通2-248	092-927-1507
大田清見	(業者登録なし)		0940-33-6240
大武克己	大武不動産鑑定士事務所	〒807-1121 北九州市八幡西区石坂1-17-10	093-614-2608
大塚誠司	(有)アセット・インフィニティ	〒810-0002 福岡市中央区西中洲10-4 ワコービル3F	092-738-8580
大塚弘孝	大塚不動産鑑定士事務所	〒810-0073 福岡市中央区舞鶴3-2-32 舞鶴ロイヤービル3F	092-721-0033
大堀満郎	大堀不動産鑑定事務所	〒814-0174 福岡市早良区田隈3-23-20	092-985-5513
岡部敦	岡部敦税理士・不動産鑑定士事務所	〒812-0033 福岡市博多区大博町2-1 大前ビル2F	092-291-4125
沖永裕章	沖永不動産鑑定所	〒806-0031 北九州市八幡西区熊西2-5-47	093-777-8224
小野田秀幸	広域不動産鑑定(株)	〒810-0032 福岡市中央区輝国2-11-70	092-523-5201
景平良邦	(有)景平不動産鑑定	〒802-0064 北九州市小倉北区片野2-9-40 第2木山ビル202	093-921-2315
片山邦秀	片山不動産鑑定事務所	〒810-0014 福岡市中央区平尾2-11-11-801	092-523-9721
加藤一生	(株)アプレイザル	〒806-0028 北九州市八幡西区熊手3-3-12 丸善ビル3F	093-632-1854
加藤宏樹	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
門元雅巳	(有)西部不動産鑑定事務所	〒800-0217 北九州市小倉南区下曽根4-3-1	093-473-4000
金山哲也	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
兼重利彦	大和不動産鑑定(株)九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-20 日之出天神ビル7F	092-712-9112
神谷孝	神谷不動産鑑定士事務所	〒802-0981 北九州市小倉南区企救丘1-29-23	093-964-2514
川崎一秀	川崎一秀不動産鑑定士事務所	〒836-0867 大牟田市花園町38	0944-54-6719
川崎健祐	(株)孝栄設計コンサルタント	〒811-1302 福岡市南区井尻1-36-20	092-571-5292
川崎耕二	筑後不動産鑑定	〒830-0038 久留米市西町1001-4 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
木下剛	(財)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
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	(財)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
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
口石智義	(財)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
桑野義政	総合不動産鑑定(株)	〒810-0001 福岡市中央区天神2-4-12	092-781-2608

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
桑原哲治	(株)谷澤総合鑑定所 九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-10-17 西日本ビル3F	092-771-0641
小池孝典	小池不動産鑑定事務所	〒811-3308 福津市星ヶ丘28-10	0940-26-0662
財前和好	財前不動産鑑定士事務所	〒800-0233 北九州市小倉南区朽網西4-8-5	093-475-4610
税田健司	新都市中央鑑定(株)	〒810-0001 福岡市中央区天神1-14-16 三栄ビル6F	092-722-0233
齊堂忠道	(株)大建	〒814-0031 福岡市早良区南庄2-9-12	092-851-3900
境達司	あさひ不動産鑑定(有)	〒802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル4F	093-513-2340
佐々木哲	(株)谷澤総合鑑定所 九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-10-17 西日本ビル3F	092-771-0641
貞弘賢治	貞和不動産鑑定(株)	〒810-0011 福岡市中央区高砂2-11-18	092-521-6662
佐藤浩一	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1-10-17 西日本ビル6F	092-762-3200
地頭所修一	あおば不動産研究所	〒813-0025 福岡市東区青葉2-26-8	092-691-7679
柴田知則	(株)iLand	〒819-0031 福岡市西区橋本2-6-13	092-405-9003
清水栄	清水不動産鑑定士事務所	〒824-0008 行橋市宮市町5-24	0930-23-2273
白水達郎	白水総合研究所	〒830-0021 久留米市篠山町168-32	0942-37-3939
新富達也	(有)フィールズ鑑定法人	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-12 藤田ビル5F	092-436-7360
菅博一	菅税理士･不動産鑑定士事務所	〒806-0043 北九州市八幡西区青山3-6-10	093-642-2244
杉孝一	杉不動産鑑定士事務所	〒803-0841 北九州市小倉北区清水4-3-36	093-571-6971
鈴木健二	大和不動産鑑定(株)北九州支社	〒802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル4F	093-511-6931
芹田文博	そおりつ地域鑑定(株)	〒812-0018 福岡市博多区住吉5-23-1	092-474-3031
副田英美	(株)オフィス･ソレア	〒814-0123 福岡市城南区長尾4-19-11	092-865-6113
添野敬一	(株)プライム評価研究所 北九州支所	〒806-0055 北九州市八幡西区幸神1-2-16	093-644-2380
高木俊二	福銀不動産調査(株)	〒812-0053 福岡市東区箱崎1-4-13 福銀箱崎ビル6F	092-631-0301
高田卓巳	(財)日本不動産研究所 九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
髙塚宏	髙塚不動産鑑定所	〒803-0826 北九州市小倉北区高峰町15-10	093-582-7273
髙比良昌一	(株)髙比良総合鑑定所	〒810-0001 福岡市中央区天神5-5-3	092-721-4721
滝口良爾	(株)西日本不動産鑑定所	〒814-0153 福岡市城南区樋井川7-20-5	092-834-9771
田口浩二	九州不動産コンサルタント	〒810-0073 福岡市中央区舞鶴3-1-22 萬翠ビル5F	092-515-0809
竹下憲治	(株)アプレイザルジャパン	〒810-0073 福岡市中央区舞鶴1-9-3 朝日プラザ天神1105	092-722-2362
武田大道	(有)武田大道事務所	〒810-0042 福岡市中央区赤坂1-5-22 赤坂えがしらビル6F	092-726-4405
武田多門	(有)武田大道事務所	〒810-0042 福岡市中央区赤坂1-5-22 赤坂えがしらビル6F	092-726-4405

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
田代隆康	(株)谷澤総合鑑定所 九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-10-17 西日本ビル3F	092-771-0641
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	〒812-0018 福岡市博多区住吉4-5-2 丸ビル2F	092-411-4766
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	(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
恒川恵一	恒川不動産鑑定事務所	〒810-0041 福岡市中央区大名2-1-43 東洋マンション大名301	092-731-5231
戸川英二	(株)戸川鑑定士事務所	〒802-0005 北九州市小倉北区堺町2-1-1-612	093-511-8232
徳永大典	(株)都市経済研究所	〒810-0074 福岡市中央区大手門2-1-10-3F	092-741-4812
都合哲男	(株)平成総合鑑定所	〒800-0025 北九州市門司区柳町4-12-34	093-382-3000
土手栄治	(株)北九州システム鑑定	〒803-0817 北九州市小倉北区田町12-19-202	093-582-4280
友野和憲	(財)日本不動産研究所 九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
中嶋裕二	(株)プライム評価研究所	〒810-0041 福岡市中央区大名2-4-30 西鉄赤坂ビル7F	092-735-3610
中園二郎	中園不動産鑑定事務所	〒810-0073 福岡市中央区舞鶴2-8-6 クラージュ舞鶴608	092-771-1781
中村和憲	(株)コスモシステム 福岡支店	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前4-24-23 第7モリタニビル6F	092-473-5599
中村秀紀	(株)都市リサーチ	〒810-0041 福岡市中央区大名2-1-12 メゾン天神402	092-725-2183
中村世明	(株)わがまち不動産研究所	〒819-0005 福岡市西区内浜1-6-5-503	092-406-0315
西川浩二	(有)フィールズ鑑定法人	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-12 藤田ビル5F	092-436-7360
西澤義男	西澤不動産鑑定事務所	〒803-0856 北九州市小倉北区弁天町9-6	093-571-7700
二田良之	二田良之不動産鑑定士事務所	〒810-0031 福岡市中央区谷1-14-14	092-721-5605
納富久雄	(株)旭鑑定補償	〒812-0018 福岡市博多区住吉4-5-2 丸ビル2F	092-411-4766
野口　貴	東邦不動産鑑定事務所	〒810-0034 福岡市中央区笹丘1-24-4	092-771-0196
許山　剛	渡辺地所(株)	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-14 紙与渡辺ビル10F	092-721-5040
橋本英樹	(株)アプレイザル福岡	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前2-1-1 福岡朝日ビル5F	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	(財)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
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
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

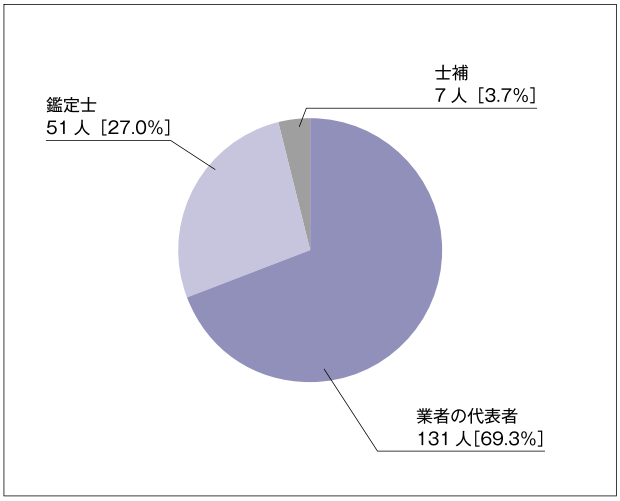
会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
平塚武彦	平和総合コンサルタント(株)	〒839-0862 久留米市野中町914	0942-39-3311
平畑　博	中央不動産鑑定(有)	〒810-0001 福岡市中央区天神4-4-30	092-715-0242
平山和典	(財)日本不動産研究所 九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
廣原浩一	(株)鑑定ソリュート福岡	〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勧筑紫通ビル3F	092-441-5522
福田文雄	福田不動産鑑定士事務所	〒803-0833 北九州市小倉北区朝日ヶ丘8-15	093-561-0594
福山新一	(株)地域科学研究所福岡事務所	〒812-0016 福岡市博多区博多駅南1-8-31 九州ビル3F	092-477-2670
福山節子	福山不動産鑑定事務所	〒802-0001 北九州市小倉北区浅野2-3-47-3F	093-513-2772
福山道和	アーバンコンサルティングファーム(株)	〒814-0005 福岡市早良区祖原16-16 MAICA西新2F	092-846-7456
藤岡廣子	フジ総合補償鑑定(株)	〒830-0061 久留米市津福今町195-12	0942-38-0818
藤田知行	NCBモーゲージサービス(株)	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1-3-6	092-476-2085
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	NCBモーゲージサービス(株)	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1-3-6	092-476-2085
槇　由紀	(株)鑑定ソリュート福岡	〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勧筑紫通ビル3F	092-441-5522
舛木與三雄	新都市鑑定コンサルタント	〒802-0016 北九州市小倉北区宇佐町2-11-27	093-230-3685
松尾周一	東京建物(株)	〒810-0001 福岡市中央区天神2-8-49 福岡富士ビル6F	092-761-0110
松尾憲親	(株)大建	〒812-0032 福岡市早良区南庄2-9-12	092-851-3900
松尾春仁	(財)日本不動産研究所 九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
松﨑信夫	大東鑑定(株)	〒810-0073 福岡市中央区舞鶴2-4-30	092-714-3066
松﨑能久	大東鑑定(株)	〒810-0073 福岡市中央区舞鶴2-4-30	092-714-3066
松田　徹	総和不動産鑑定(株)	〒810-0004 福岡市中央区渡辺通5-24-37 天神第5レジデンス江崎3F	092-752-3721
松本俊朗	(有)筑紫不動産鑑定事務所	〒818-0072 筑紫野市二日市中央5-3-16 第二丸明ビル2F	092-921-5825
松本武洋	中央不動産鑑定(有)	〒810-0001 福岡市中央区天神4-4-30	092-715-0242
松本忠人	国土総合研究所	〒812-0044 福岡市博多区千代2-10-1	092-522-6308
的野泰浩	(株)谷澤総合鑑定所 九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-10-17 西日本ビル3F	092-771-0641
宮内紀明	(有)宮内事務所	〒806-0059 北九州市八幡西区萩原1-1-55-203	093-641-2390
宮﨑　浩	(株)紺碧	〒811-0103 糟屋郡新宮町花立花3-6-6	092-403-7014
宮澤　等	(株)毎長不動産鑑定所	〒812-0011 福岡市中央区西中洲12-13 樋口ビル1F	092-751-2052

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
宮本隆志	宮本不動産鑑定士事務所	〒811-1365 福岡市南区皿山4-1-25 プレセランス長住101	092-551-3334
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1-6-17-202	093-551-9701
向野昌邦	鑑定補償向野研究所	〒810-0041 福岡市中央区大名2-10-1 シャンボール大名A1102	092-739-5512
森　幸太朗	(有)北九州不動産鑑定	〒807-0833 北九州市八幡西区南鷹見町11-20-202	093-695-1225
森部清司	(株)地域経済研究所	〒820-0088 飯塚市弁分554-5	0948-26-4678
八木　穆	(株)毎長不動産鑑定所	〒810-0002 福岡市中央区西中洲12-13 樋口ビル1F	092-751-2052
安木徳男	(株)アプレイザル福岡	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前2-1-1 福岡朝日ビル5F	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5-6-33-501	092-985-4975
山口勝彦	(株)国際不動産鑑定所	〒812-0013 福岡市博多区博多駅東1-12-5 博多大島ビル403	092-483-3350
山口辰嘉	(株)加賀	〒805-0002 北九州市八幡東区枝光1777-12	093-681-5031
山口隆司	(株)加賀	〒805-0002 北九州市八幡東区枝光1777-12	093-681-5031
山﨑晃尚	(株)九銀不動産鑑定所	〒810-0042 福岡市中央区赤坂1-16-13 上ノ橋ビル5F	092-751-5745
山﨑健二	(財)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	〒810-0002 福岡市中央区西中洲12-10-302	092-725-3276
山下英彦	福岡不動産鑑定(株)	〒810-0004 福岡市中央区渡辺通2-1-82 電気ビル北館	092-771-8451
山下洋生	福岡不動産鑑定(株)	〒810-0004 福岡市中央区渡辺通2-1-82 電気ビル北館	092-771-8451
山田元則	山田不動産鑑定事務所	〒819-0025 福岡市西区石丸3-42-3	092-884-0078
山田　毅	(株)日本システム評価研究所	〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2-5-28 博多偕成ビル2F	092-472-3920
山田秀俊	中央不動産鑑定(有)	〒810-0001 福岡市中央区天神4-4-30	092-715-0242
横山泰三	(財)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	(財)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
渡邉弥恵	(株)総研	〒810-0001 福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470
渡邊安正	渡邊不動産鑑定事務所	〒802-0023 北九州市小倉北区下富野4-16-30	093-541-1861

(社)福岡県不動産鑑定士協会の現在

平成22年9月10日時点

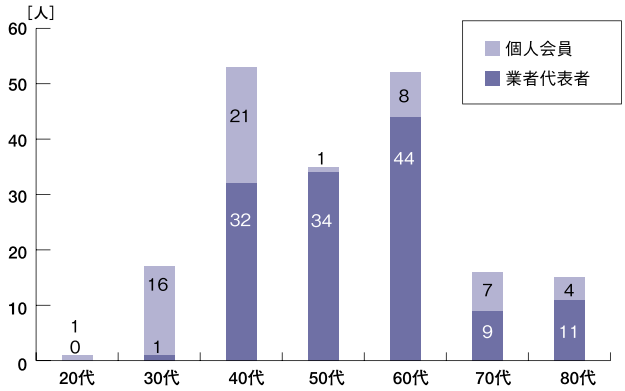
■会員の内訳



■会員の内訳

	人　数	構成比
業者の代表者	131	69.3%
鑑定士	51	27.0%
士補	7	3.7%
計	189	100.0%

■全資格者の年齢別構成



■全資格者の年齢別構成

年齢	人　数			構成比
	業者代表者	個人会員	合計	
20代	0	1	1	0.5%
30代	1	16	17	9.0%
40代	32	21	53	28.0%
50代	34	1	35	18.5%
60代	44	8	52	27.5%
70代	9	7	16	8.5%
80代	11	4	15	7.9%
計	131	58	189	100.0%
平均		56.6歳		
最年少		29歳		
最高齢		88歳		

編集後記

■委員、事務局の皆様に頼りっぱなしでも、こんないいものが出来上がります。幸せです。［大楠］

■最近B級グルメが話題になっていますが、その大会に入賞（特に1位）するとその経済効果は絶大で、地元の地域活性化に大きく貢献しているそうです。地域活性化には地域の特色によって様々な方法があると思いますが、今回は平成の地価調査の誌面を割いて新たに地域振興活動を紹介する「がんばっと～よ！福岡」を掲載しております。ちまたでは過疎地域、限界集落などマイナスイメージの言葉が飛び交っていますが、この言葉を払拭すべく、県内で街おこしに取り組んでおられる地域を取り上げていきたいと思っています。今回は福岡市西区と久留米市にご協力頂きましたが、その他の地域でこれらに関する情報がございましたら、是非行政の方々ご協力いただきますようよろしくお願いいたします。［石田］

■残り半年。大楠委員長とともに盛り上がって行きましょう！会員の皆さんもこの委員会の最終号に向けて鑑定ふくおかに関する御意見等お寄せ下さい！［大川］

■先日、久々に電車を使って移動する機会がありました。車窓を流れる景色を何気に眺めているうち、ふと日常の慌ただしさから解放されたような、そんな感覚さえ覚えました。一時間程度の乗車時間のうち非日常気分を味わえたのも、そう長い時間ではありませんでしたが、日頃の慌ただしい生活を離れて、つかの間の小旅行気分に浸れるのも鉄道の醍醐味でしょうか。さて、次号（来年4月発行予定）では、九州新幹線鹿児島ルートの全線開通を記念して「鉄道特集」を企画しております。寄稿文や写真投稿等々、会員の皆様方からのご応募、広報委員一同、心よりお待ちしております。長かった夏もようやく終わりを告げ、ここにきてようやく季節の変わり目を体感することが出来るようになった今日この頃。本号が皆様のお手元に届く頃には、季節は秋色を深めている頃でしょうか。皆様におかれましては体調等崩されませぬ様、ご自愛下さい。［兼重］

■広報委員になって、3回目の発行となりました。前回、怪我で携わることができなかったので（汗）、実質2回目となります。まちづくり協議会の皆様、原稿ありがとうございました。［中村］

■今回の「鑑定ふくおか」は、対外向けの広報を考え、地域の身近な話題や一般の方にも馴染みやすい研究テーマの報告となっています。今後の誌面のため、会員の皆様やこの会報誌をご覧になった方からの忌憚のない意見をお待ちしてます。［波多野］

PHOTOギャラリー

鑑定フォトクラブ福岡
第４回合評会入選作品

「クリスマス島」

撮影：浅川 博範（くるめ不動産鑑定合同会社）

キャプテンクックがクリスマスイブの日に上陸したことで命名されたキリバス共和国のクリスマス島。赤道直下の刺すような日差し、真っ青な空とフラットと呼ばれる 白い珊瑚礁の砂浜で命の洗濯をしました。

【講評】
キリバス共和国クリスマス島はハワイから南 2,000km、週一便のジェット機で５時間、赤道直下の珊瑚礁の絶海の孤島。ボーンフィッシュ、ロウニンアジを求めて、世界中の釣人が目指すメッカです。南海の渚、紺碧の空、白い雲…「写さずにいられるか！」の気持ちが伝わってくる気持ちの良い素晴らしい、そして羨ましい限りの一枚です。

不動産鑑定士の情報誌　鑑定ふくおか[No.27]
2010年10月発行
[発行所] 社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
〒812-0038
福岡市博多区祇園町1-40三井生命福岡祇園ビル8階
TEL(092)283-6255　FAX(092)283-6256
URL http://www.farea.jp/

[編　集] 広報委員会　委員長 大楠由美子
石田美紀子+大川弘太郎+兼重利彦+小池孝典+鈴木健二
重松正信+田口浩二+中園二郎+中村世明+波多野宏和
的野泰浩+吉田博之+吉田正宇
[編集協力]社団法人 福岡県不動産鑑定士協会 事務局

◎本書の無断複写・転載はお断りいたします。

鑑定ふくおか
不動産鑑定士の情報誌
Number 27

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

福岡本部
〒812-0038
福岡市博多区祇園町1-40
三井生命福岡祇園ビル8階
TEL 092-283-6255

北九州支部
〒802-0006
北九州市小倉北区魚町1-4-21
魚町センタービル4階
TEL 093-531-7216

編集／広報委員会

デザイン／design POOL