

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



平成22年福岡県地価公示における

地価動向の概況

固定資産評価の流れと
処理計画の策定



現在のシーサイドももち付近

シーサイドももち

シーサイドもちは、歴史の新しい街である。高さ234mの福岡タワーに、どっしりと構えた博物館と図書館。タワーと高さを競うかのように林立する高層ビル群に、情報産業が集積したソフトリサーチパーク。東は巨大ホテルとドーム球場がそびえ、西はカラフルな高層マンションと幾何学的な中層集合住宅群。その風貌は近未来都市のようである。1989年9月3日。「アジア太平洋博覧会—福岡’89（愛称よかトピア）」は171日間の会期を終え、その幕を閉じた。海外からの参加は37カ国。パビリオンの総数は43。総入場者数823万人は、目標の700万人をはるかに超える数字であった。最終日の夜、観客が去った会場は、博覧会で汗を流した人達のさよならパーティーで夜遅くまで賑った。皆が大成功に酔いしれていた。歌声や歓声がいつまでも続いた——。

当時を偲ぶものは、会場中心に腰をすえていた福岡タワーと、テーマ館だった福岡市博物館、今は半地下を走る高速道路の陰になっているマリゾンくらいである。パビリオン群はうたかたの夢のように消えてしまった。

だが——その“志”は継承されている。諸外国が参加したアジア太平洋博の趣旨は、翌年から始まったアジアマンスを初めとする文化事業へとつながり、パビリオンを出展したパナソニックやNEC、日立製作所や富士通などの先端技術産業各社は、ソフトリサーチパークの誘致に名乗りを上げた。この21年で福岡はアジアの拠点都市「FUKUOKA」へと確実に存在感を増している。そう、博覧会が掲げたテーマ「新しい世界のであいを求めて」は、21世紀の今も息づいている。



表紙の写真／福岡市・百道浜で開催されたアジア太平洋博覧会「よかトピア」の会場（1989年3月撮影）
写真提供／西日本新聞社編集局写真部

文／草場隆（くさば・たかし）

1933年生まれ。福岡市役所勤務を経て、85年に助アジア太平洋博覧会協会事務局長に就任。90年退職。その後、（株）博多座の代表取締役専務として開業に尽力、99年退任。2010年2月、アジア太平洋博の舞台裏を描いた『「よかトピア」から始まったFUKUOKA』を海鳥社から上梓。

【目次】	ごあいさつ	会長 田村 常美	2
	平成22年福岡県地価公示における 地価動向の概況		
	地価公示の総括	代表幹事 山崎 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	12
	第5分科会	幹事 山崎 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
	固定資産評価の流れと処理計画の策定	(財) 日本不動産研究所 九州支社 友野 和憲	19
	講演会・研修会だより	社団事業推進委員長 川崎 耕二	28
	わがまちバンザイ	糸島市 八女市	29 31
	平成の地価公示		33
	福岡県青年鑑定会議「青鑑」への思い	貞和不動産鑑定(株) 貞弘 賢治	39
	平成21年不動産鑑定士試験合格者 合格体験記		40
	新規入会者・開業の紹介		41
	会員名簿		42
	(社)福岡県不動産鑑定士協会の現在／編集後記		48
	PHOTOギャラリー		49

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

内閣府発表の月例経済報告によれば、一昨年初のリーマンショック以降、低迷が続いていた日本経済は、持ち直し傾向を示しているものの消費の伸びが鈍いほか雇用情勢の悪化が続いている等、今後とも急激な景気回復は望めない状態です。この間、日本の総人口は平成 17 年には初めて減少傾向を示し、少子化により今後も減少傾向で推移していくと予測されています。福岡県の人口は、平成 22 年 2 月現在約 507 万人で県全体での人口は若干の増加傾向ですが各市町村では減少傾向にあるものもあり、ばらつきがあるほか、全体的に高齢化問題をかかえています。これらの影響により、新規住宅着工件数は減少しており、住宅建設の伸びは期待できない情勢です。一方、商業地においても商店街の衰退傾向のほか、全国的にデパートの閉店が相次ぎ、将来デパートが存続する都市は、東京、名古屋、大阪、福岡だけだと予測されているなど、いままでの常識では考えられない状況が生じています。また、1950 年代半ばに登場した分譲マンションは 2010 年時点で築 30 年以上経過したものが 100 万戸を超え、老朽化による建替え問題が生じているほか、住宅全体でも空家率が上昇していることや限界集落の発生等の社会現象があります。このような時代を迎えた日本、福岡県、各市町村、われわれ不動産

鑑定士は、どのように対処していけばよいのでしょうか。不動産鑑定士は、単に不動産の価格を判断し、算出するだけでよいのでしょうか。取引事例等を収集するだけでよいのでしょうか。時代の流れを読み、不動産市場の変化等に対応し、不動産に関する多様な問題の解決を図るよき相談相手となることが、これからの不動産鑑定士のあるべき姿ではないでしょうか。公益法人改革という黒船により、わが協会も変化を求められています。これをチャンスととらえ、わが福岡県不動産鑑定士協会は、県民により役立つ協会活動、不動産鑑定士の業務活動を推進する所存です。この会報は、会員向けの対内広報とともに、対外的に不動産鑑定士の活動等を紹介することを目的に発行しています。会員各位におかれましては、本誌を協会活動への積極的なご意見提供の場、会員相互の情報交換の場として利用していただきますようお願いする次第です。また、会員以外の皆様には本誌を通じて当協会が目指すところ、活動状況等をご理解いただき、今後の一層のご協力・ご支援をお願いする次第です。

最後に、本誌の編集に尽力された広報委員の皆様、ご多忙中にもかかわらず寄稿いただいた皆様に衷心よりお礼申し上げ、発刊の挨拶とさせていただきます。

地価動向の概況

地価公示の総括

代表幹事 山崎 健二

1. 地価動向の特徴

住
宅
地

①県全体の地価動向

- ・▲ 3.4% だが、全体としては 14 年連続下落（昨年は▲ 2.8%）

②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因

- ・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、昨年▲ 2.5%、今年は▲ 3.3 と反落した。
- ・北九州市は引き続き下落傾向で昨年▲ 3.1%、今年はやや拡大して▲ 3.8%。

③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因

- ・久留米市も下落幅がやや拡大し▲ 3.3% になった。
- ・大牟田市は地域経済の衰退から拡大して▲ 5.0% 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 H21 ▲ 0.3% から H22 ▲ 1.3% へと下落がやや拡大し、大野城市も同様に▲ 0.8% から▲ 1.7% へと拡大した。

⑤その他

・分譲地、マンション等の販売動向（売れ行き、在庫の状況）

マンションは完成在庫が大幅値引き等により減少し 新たな仕込みの時期を迎えている。地場鉄道会社と在京上場会社が強い。本来ならマンション用地を区画割りして戸建用地で販売する例も増加。なお、福岡市内の古家付戸建住宅と中古マンションは売れている。物件価格の低価により家賃を支払うよりローンを支払った方が得。

- ・長期優良住宅法(6/4)や瑕疵担保履行法(10/1)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

個人の富裕層はよく買っている。リートは 11 月から新規に外部成長へ動き出した（福岡市内の 3 物件を三井系のアコモデーションファンドが取得）。

・別荘地、リゾート地の動向

甘木の美奈宜の社は年間 30 戸以上売れているがその他の別荘地の売行きは悪い。

・賃貸マンションについて

賃貸マンションの一棟売りは売れている。出物がないほど。利回りの上昇はレジについてはない。

①県全体の地価動向

・H20年に16年ぶりに商業地の地価は+1.4%となったが、昨年は▲6.3%、今年は▲7.0%と下落幅が拡大。

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▲12%～▲13%の下落でH21とほぼ同様。最大で▲18%台。要因は3つ

- a. 賃料下落と空室拡大による不動産の収益力の低下
- b. 金融機関の不動産融資が依然消極的
- c. ファンドが出口で買えない

建設・不動産は一時期破綻が減少したがまた増加してる。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が、その他の開発機運が少なく、現段階では地価に及ぼす影響は限定的。天神もパルコ(3/19)等の発展要因はあるが、消費支出の低迷により百貨店の売上げが悪く地価は下落基調。

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

門司を除けば引き続き下落。門司港はレトロ効果で底堅い。門司駅周辺の商店街も比較的堅調。

・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ストップし、ビジネスホテルの動きも低調。中心市街地は久留米井筒屋の閉店等により空洞化が深刻でH21 ▲5.4%から▲7.5%に下落が拡大。ダイエー六ツ門跡にはティーティエス企画の手によりハローデイや図書館分館が入居することになった。

・大牟田市

新栄町や松屋跡地等衰退色が強く▲6.9%、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昨年同様▲2.3%。
太宰府も昨年横ばいから今年は▲1.8%。

⑤その他

・都心の商業ビルは売れていない。キャナルシティも売上げが大きくダウン。
一方でマリノアシティ(西区)とプレミアムアウトレット(鳥栖市)が業績を伸ばしている。

・投資資金の流入状況について

ファンドの動きは少ない。ファンドの購入意欲はない。Jリートは買い姿勢は見られるが地方物件の取得を躊躇する傾向がある。かかるなかH21/12に三井系のフロンティア投資法人が福岡市中央区のTSUTAYAビルを37億円で取得。取得CAP7.2%。またH22/3にNBFが博多区祇園のビルを売却した。

・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1万6千円が上限。空室率は福岡市全体で15%台。天神も14%台に悪化。取引利回りは都心部でも上昇、2等立地の商業地については急上昇。

商業地	・大規模店舗の進出・撤退等の状況及び商況 H19/11 ロフトが進出。丸井は福岡市への出店は断念。パルコは H22 年 3 月に旧岩田屋本店跡に出店。筑紫野市イオンは H20/12 にオープンしたが、大牟田市、津福市、新宮町、小郡市に計画中のイオン SC は延期または中止。但し大牟田は 6 月から工事が再開し 2011 年春オープンを目指す。 ・観光客数の推移・動向 韓国からの観光客がウォン安で大幅減少。中国からの豪華客船も新型インフルエンザによりキャンセルが増加して 20 回に留まった。ウォン安は続いているが韓国経済が復調しているため今年は 66 回を予定しており経済効果が期待される。
工業地等	①県全体の地価動向 ・昨年▲ 2.7% が今年は▲ 3.8% 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。NCC を継いだユニファイドも H21/9 に白紙撤回。香椎 PP の三井物産は荷主が決まった様子。 ・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。 トヨタとダイハツは好調に転じていた。特にハイブリッドの新車サイは福岡で生産しているなど回復が期待されていたが、リコール問題により頓挫した。
※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 ・門司港レトロ…トロッコ列車事業が許可され H21/4 から運行開始済み。 ・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。 ・福岡市は来年から絶対高度制限を実施。 ・九大六本松跡地はURへ売却予定だが具体的なスケジュールが不明。一方、田島寮は公募のうえ H21/12 に中村学園に売却。 ・H20 年 7 月北九州市小倉・黒崎地区の中心市街地活性化基本計画が認可された。 ・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、九州大学のサテライトキャンパス、丸善、ひらまつ等が出店。 ・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→売れ行きは鈍化。	

平成 22 年福岡県地価公示における

地価動向の概況

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	▲ 2.8	▲ 3.4	0	0	638	638
福岡市	▲ 2.5	▲ 3.3	0	0	200	200
北九州市	▲ 3.1	▲ 3.8	0	0	139	139
久留米市	▲ 2.5	▲ 3.3	0	0	35	35
大牟田市	▲ 4.5	▲ 5.0	0	0	25	25
飯塚市	▲ 3.2	▲ 3.4	0	0	10	10

(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	▲ 6.3	▲ 7.0	0	0	227	227
福岡市	▲ 9.6	▲ 10.1	0	0	76	76
北九州市	▲ 4.2	▲ 4.8	0	0	65	65
久留米市	▲ 5.4	▲ 7.5	0	0	16	16
大牟田市	▲ 5.4	▲ 6.9	0	0	9	9
飯塚市	▲ 7.3	▲ 6.7	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 福岡中央 -2	福岡市中央区大濠1丁目	494,000	-7.7% (-11.3%)	高級住宅地の希少性と根強い需要
	商業地 福岡中央 5-9	福岡市中央区天神1丁目	5,780,000	-16.2% (-12.7%)	都心部の百貨店を中心とする売上げ不振
上昇率 1 位 又は 下落率最小	住宅地 太宰府 -9	太宰府市観世音寺 1 丁目	86,200	-0.3% (0.0%)	安定的な住宅需要
	商業地 門司 5-7	北九州市門司区浜町	110,000	-0.9% (-0.9%)	マンション素地としての採算価格に近づいた
下落率 1 位	住宅地 博多 -12	福岡市博多区上呉服町	143,000	-8.9% (-6.0%)	道路事情の悪い住宅地の需要減
	商業地 福岡中央 5-3	福岡市中央区大名 1 丁目	720,000	-18.6% (-14.9%)	実力以上に地価上昇した反動

●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 福岡中央 -2	福岡市中央区大濠 1 丁目	494,000	-7.7% (-11.3%)	高級住宅地の希少性と根強い需要
	商業地 福岡中央 5-9	福岡市中央区天神1丁目	5,780,000	-16.2% (-12.7%)	都心部の百貨店を中心とする売上げ不振
上昇率 1 位 又は 下落率最小	住宅地 福岡南 -19	福岡市南区若久 6 丁目	82,600	-0.6% (-0.5%)	安定した住宅需要
	商業地 福岡南 5-4	福岡市南区警弥郷 1 丁目	106,000	-3.6% (-2.7%)	住宅地の値段に近づいたため、地価下落が鈍化した
下落率 1 位	住宅地 博多 -12	福岡市博多区上呉服町	143,000	-8.9% (-6.0%)	道路事情の悪い住宅地の需要減
	商業地 福岡中央 5-3	福岡市中央区大名 1 丁目	720,000	-18.6% (-14.9%)	実力以上に地価上昇した反動

●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 戸畑 -3	北九州市戸畑区浅生 1 丁目	107,000	-3.6% (-1.8%)	住宅需要の低迷
	商業地 小倉北 5-1	北九州市小倉北区魚町 2 丁目	694,000	-6.7% (-6.4%)	消費の低迷と人口の減少
上昇率 1 位 又は 下落率最小	住宅地 八幡西 -31	北九州市八幡西区白岩町	44,100	-1.8% (-1.3%)	地価水準が安いため下落が小さい
	商業地 門司 5-7	北九州市門司区浜町	110,000	-0.9% (-0.9%)	マンション素地としての採算価格に近づいた
下落率 1 位	住宅地 小倉北 -2	北九州市小倉北区南丘 3 丁目	52,300	-6.3% (-4.6%)	住宅需要の低迷
	商業地 八幡西 5-6	北九州市八幡西区黒崎 2 丁目	201,000	-10.3% (-9.3%)	コムシティ等の影響

福岡第1分科会

幹 事 大川 弘太郎

当分科会の地価動向は、H18 年以降、下げ止まり・底打ち感が見られ、下落幅は縮小傾向にあったが、H20 年下半期に入り、景気後退、経済環境の悪化等を背景として、再び下落圧力が強くなり、H21 年は全般的に下落幅が拡大した。

【小倉北区】

＜住宅地：△ 4.0%→△ 4.5%＞

先行き不透明感等により、戸建住宅、マンションともに購入意欲が減退傾向。中規模住宅地、街路条件、利便性等が劣る地域は一層の需要減退が認められる。

●最大下落地点：小倉北-2 南丘 3 丁目（△ 4.6%→△ 6.3%）
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：△ 5.2%→△ 6.4%＞

H20.3 月末に「小倉伊勢丹」から営業を引き継いだ「コレット井筒屋」は、H21.3 月以降、ロフト、無印商品、ZARA 等新店舗を展開しているが、売上は低調に推移し、業績低迷が続いている。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、全般的に需要は弱く、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、都心部は单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。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 年度末竣工予定で進行中。小倉駅北口においては、「AIM」の大塚家具が H21.5 月に撤退したが、「小倉記念病院」が H22.11 月開業予定、東横インは H22.2 月オープン、「旧ラフォーレ原宿小倉」には（仮称）漫画ミュージアムが H24.4 月に開館予定である。

●最大下落地点：小倉北 5-2 堺町 1 丁目（△ 7.0%→△ 7.5%）
歓楽街に位置し、消費低迷の中、歓楽客減少、空室率上昇、魚町周辺への出店移行等収益性低下により高い下落率で推移。

■担当市区町村

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

【小倉南区】

＜住宅地：△ 3.0%→△ 3.7%＞

景気後退によりほぼ全域で下落幅拡大。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の低下が認められる。

＜商業地：△ 5.1%→△ 5.6%＞

小倉南区は、現在建替中の「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の「サンリブシティ小倉（店舗面積約 26,000㎡）」の進出により、小倉南区全域等から顧客流入が見られ、「ニトリ」、「コジマデンキ」、「ナフコ」等の大型店舗が相次いで進出し、商業地の新拠点として発展傾向にあり、守恒及び曽根地区の商業地域は、収益性の低下が認められる。沼地区では、「ドットとあーるガーデン小倉（スーパーアルク、ダイソー等）」が H21.3 月にオープン。

【行橋市】

＜住宅地：△ 2.4%→△ 2.9%＞

宅地開発は活発に行われていたが H20 年後半から新規供給はやや鈍化し、需要も減退傾向にある。また、駅西側を中心に低層アパートが増え、賃貸住宅は供給過剰の状態にある。現在、東九州自動車道の整備事業が進行中。

＜商業地：△ 5.3%→△ 5.8%＞

行橋駅東口の商店街は、空店舗が増え衰退傾向にある。一方、行橋駅西口は、土地区画整理事業（施行面積約 43.5ha）の施行により面的整備され、ロードサイド型店舗等が集積。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」等が出店しており、本市においては、商業地の郊外化・分散化が進行している。行橋市及び周辺市町を中心に店舗展開していたスーパー「キッチンポケット」の㈱アクトが破綻し、殆どの店舗は閉鎖状態にある。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。

平成 22 年福岡県地価公示における 地価動向の概況

【豊前市】

＜住宅地：△ 3.2%→△ 3.6%＞

景気後退、人口減少等により全地点下落幅拡大。「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：△ 4.3%→△ 4.5%＞

中心商業地は衰退傾向にあり、「マルシヨク豊前店」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 号沿線も依然として未利用地が見られ需要減退傾向にある。

【苅田町】

＜住宅地：△ 2.1%→△ 3.1%＞

トヨタ自動車九州（株）の進出に伴い、町内各所においては、賃貸住宅の建設が相次ぎ、町中心部周辺では、新規住宅団地及びマンション建設が見られたが、自動車産業の減産、期間従業員の削減等を背景として、共同住宅は空室が多く見られ、全地点下落幅拡大。

＜商業地：△ 3.1%→△ 4.6%＞

国道 10 号沿線は、県道門司行橋線の全線開通以来、車輛通行量が減少し、空地、閉鎖店舗等が見られ、需要減退傾向にある。JR 苅田駅周辺においては、マンション用地

需要が市場を下支えしていたが、金融機関の融資硬化等を受け、需要は鈍化し、新規供給はストップした状況にある。

＜工業地：0.0%→△ 4.0%＞

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。H21 年に入り、ハイブリッド車の売行きが好調で稼働率はアップしたが、トヨタ・リコール問題の深刻化が生産台数の減産に繋がることが懸念され、不動産市場は停滞した状況が続いている。

【吉富町】

＜住宅地：△ 1.5%→△ 2.9%＞

＜商業地：△ 3.9%→△ 4.8%＞

住宅地、商業地ともに下落幅拡大。商業地は中津市（イオン三光ショッピングセンター、ゆめタウン中津等）へ顧客流出。

【築上町】

＜住宅地：△ 1.8%→△ 2.5%＞

景気後退、人口減少等を反映し、取引件数は少なく、取引価格は弱含みに推移。

福岡第2分科会

幹 事 西澤 義男

■担当市区町村

北九州市八幡東区・八幡西区・戸畑区、直方市、田川市、田川郡川崎町・添田町、京都郡みやこ町

【戸畑区】

人口は 62,411 人（前年比▲1.0%）、世帯数は 28,780 世帯（前年比▲3.8%）で、工場や社宅跡地での民間開発会社による戸建住宅地や大規模マンションの分譲や C 街区の共同住宅の影響で近年、微増傾向であったが、本年は、再び減少傾向となった。特に世帯数の減少は、対前年度比で▲0.5%から、一挙に▲3.8%と大きな下落となった。

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の社宅跡地の戸建開発などは見られる。しかし、マンション分譲は、景気の後退・個人消費の冷え込みを受けて、新規着工は殆どない。

J R 新戸畑駅、戸畑サティ、ウエル戸畑の完成以来、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。戸畑区役所周辺地区では区役所、保健福祉施設、都市型住宅等からなる複合施設（C 街区）が完成し、戸畑区役所は、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、住宅地に関しては、雇用環境の悪化、先行き不安からの消費者心理の低下などが顕著で、全ポイントで下落、かつ、下落幅の拡大。商業地に関しても、経済状況の悪化や金融機関の融資姿勢の慎重化もあり、全ポイント下落、かつ、ほとんどのポイントで、下落幅の拡大が見られた。

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲2.8%	▲2.8%	▲3.4%
商業地	▲2.5%	▲2.6%	▲3.7%

【八幡東区】

人口は 72,777 人（前年比▲0.7%）、世帯数は 35,162 世帯（前年比+ 0.2%）で、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、北九州市内で最も高齢者人口比（30.6%）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。当地区では、平成 20 年に亀の井ホテルの開業もあった。

なお、山路松尾開発プロジェクトの宅地造成工事が行なわれている。平成 22 年竣工予定で、9.2 h a、234 戸を供給する予定であるが、周辺既存団地の中古市場に影響を与える懸念はある。

地価の動向としては、住宅地に関しては、全ポイントで下落、かつ、下落幅の拡大。商業地も全ポイント下落、かつ、ほとんどのポイントで、下落幅の拡大が見られた。

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲3.2%	▲2.7%	▲3.6%
商業地	▲4.6%	▲3.6%	▲4.1%

【八幡西区】

人口は 260,871 人（前年比+ 0.1%）、世帯数は 115,913 世帯（前年比+1.1%）の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。

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、人口動態を鑑みると、宅地の新規供給が過剰傾向であると思われる。

なお、最近のニュースとして、北九州市中心市街地活性化基本計画（黒崎地区）の認定、国道 3 号黒崎バイパスの

暫定供用開始、コンフォートホテル黒崎の開業、ホームセクターダイキとデオデオが進出予定（平成 22 年 4 月）、ハローデイ黒崎店が進出予定（22 年 10 月）である。

地価の動向としては、住宅地に関しては、全ポイントで下落、かつ、ほとんどのポイントで下落幅の拡大。商業地も全ポイント下落、かつ、下落幅の拡大が見られた。

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲2.8%	▲2.5%	▲3.6%
商業地	▲5.4%	▲4.6%	▲5.1%

【直方市】

人口は 59,311 人（前年比+ 0.1%）、世帯数は 25,751 世帯（前年比▲1.3%）で、飯塚市、田川市とともに筑豊三都に数えられる市である。

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、需要は比較的堅調に推移。店舗としては、スーパードラッグコスモス直方店（平成 21 年 1 月）、ヤマダ電機テックランド直方店（平成 21 年 3 月）がオープンした。

地価の動向としては、住宅地・商業地ともに全ポイント下落、かつ、下落幅の拡大が見られた。

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲1.5%	▲1.1%	▲2.5%
商業地	▲6.7%	▲6.0%	▲6.7%

【田川市】

人口は 51,543 人（前年比▲0.9%）、世帯数は 24,152 世帯（前年比▲0.5%）の日本の近代化を支えた産炭都市である。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ている。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」が分譲中である。

このほか、福銀伊田支店建替えが、平成 22 年夏頃に完成予定。この建替えにより、福岡銀行に伊田商店街からの出入りが可能となり、伊田商店街への顧客流入の増加が期待される。また、平成 21 年 3 月に飯塚庄内田川バイパス（飯塚市弁分～田川市弓削田）が全線開通した。

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	▲3.8%	▲2.7%	▲3.1%
商業地	▲7.1%	▲5.4%	▲3.7%

平成 22 年福岡県地価公示における 地価動向の概況

【田川郡添田町】

人口は 11,682 人（前年比▲ 2.4%）、世帯数 4,971 世帯（前年比 0.0%）の農・林業、観光を主産業とする町である。

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

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲ 1.3%	▲ 0.8%	▲ 1.0%

【田川郡川崎町】

人口は 20,169 人（前年比▲ 1.7%）、世帯数 9,556 世帯（前年比▲ 0.1%）のかつての産炭都市である。川崎町が安真木地区において造成した「うぐいす谷団地」及び、川崎地

区において造成した「ひばりヶ丘団地」の売れ行きは低迷している模様で、住宅地の地価は、下落幅が拡大傾向で推移した。

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲ 2.3%	▲ 1.8%	▲ 3.8%

【みやこ町】

人口 22,372 人（前年比▲ 1.5%）、世帯数 8,481 世帯（前年比▲ 0.6%）で、勝山町、犀川町、豊津町の 3 町が合併して「みやこ町」となった。地価の動向としては、住宅地・商業地ともに下落傾向で推移した。

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲ 0.3%	▲ 0.3%	▲ 1.4%
商業地	▲ 1.4%	▲ 0.9%	▲ 2.8%

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

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

【北九州市門司区】

・人口は 105,769 人（前年同月比△ 0.7%）、世帯数は 45,177 世帯（前年同月比+ 0.5%）である。人口の高齢化が進んでおり、65 歳以上の人口比率は 29.1%（平成 21 年 3 月 31 日現在）で、八幡東区に次いで高齢化が進む区である。

・当区は、J R 門司駅を中心とする大里地区と J R 門司港駅を中心とする門司港地区に分けられる。大里地区は小倉北区のベッドタウンとして昭和中期より発展した比較的歴史の浅いまちであり、門司港地区は約 120 年前に世界的国際港として発展し、日本銀行の支店が全国で 2 番目に進出するなど繁栄した古い歴史を有するまちであるが、船舶の大規模化の流れの中、貿易港としての地位は凋落し、以降まちは衰退し現在に至っている。

【住宅地】〈平均変動率：H 21 △ 3.3% H 22 △ 3.9%〉

・大里地区は、比較的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。大里地区の平均変動率は△ 3.0%。

・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。門司港地区の平均変動率は△ 4.0%。

【商業地】〈平均変動率：H 21 △ 2.3% H 22 △ 3.0%〉

・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。大里地区の平均変動率は△ 3.5%。

・門司港地区の商業地域については、レトロ地区が域外からの観光客で賑わっているが、周辺の既存商業地域への影響は小さくこの一年間に特段の変化は見られない。門司港地区の平均変動率は△ 2.5%。

【工業地】〈平均変動率：H 21 △ 3.8% H 22 △ 3.0%〉

・工業地については、トヨタ自動車及びその関連企業の進出により、供給はほぼ完了したといえ、地価水準は若干のマイナスが認められるものの下げ止まりが見受けられる。

【北九州市若松区】

・人口は 85,730 人（前年同月比△ 0.3%）、世帯数は 34,274 人（同+ 1.1%）である。

・当区では洞海湾岸を中心に、古くは石炭の集散地、その後、鉄鋼・造船・プラント等の素材型産業を経済的基盤として都市形成が進み、区域東部には当時からの古い市街地が連担している。一方、区域西部は、後発地で、昭和 40 年代後半より大規模な区画整理事業による大型の住宅団地が相次ぎ開発され、一大ベッドタウンが展開しており、さらに学研都市周辺では公的資本による大型の戸建住宅団地の開発が続いている。

【住宅地】〈平均変動率：H 21 △ 3.7% H 22 △ 3.9%〉

・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、人口は減少傾向が続いており、加えて高齢化率も 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。当該地区の平均変動率は△ 4.2%。

・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。当地区の平均変動率は△ 2.7%。

【商業地】〈平均変動率：H 21 △ 4.8% H 22 △ 4.1%〉

・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。若松東部商業地の平均変動率は△ 4.1%。

・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。若松西部商業地の平均変動率は△ 2.7%。

【工業地】〈平均変動率：H 21 △ 0.6% H 22 △ 1.5%〉

・響灘に近いポイントは、昨年秋までの景気好調を受けて、工業地需要が伸び、地価水準は年間を通してほぼ横這い傾向で推移したが、昨年秋以降の景気の急速な後退を受け、用地需要も後退しており、本年の地価動向は、再び下落に転じると予測される。

・奥洞海湾に位置するポイントは地価水準が相対的に高いため、上記の響工業団地と競合し、需要がやや伸び悩んでおり、昨年同様に地価水準は下落傾向を強めながら推移している。

【中間市、宗像市、遠賀郡】

	人口	世帯数	住宅地平均変動率	商業地平均変動率
中間市	46,162 人 (△ 1.1%)	20,024世帯 (+0.5%)	△ 4.4%	△ 4.7%
宗像市	95,341 人 (△ 0.2%)	37,751世帯 (+0.7%)	△ 5.2%	△ 2.7%
芦屋町	15,928 人 (△ 0.6%)	6,745世帯 (+0.3%)	△ 6.9%	△ 8.3%
水巻町	30,676 人 (△ 1.0%)	12,776世帯 (+0.4%)	△ 5.4%	△ 5.6%
岡垣町	32,323 人 (+ 0.3%)	12,426世帯 (+1.4%)	△ 3.1%	△ 5.2%
遠賀町	19,560 人 (+ 0.2%)	7,416世帯 (+2.0%)	△ 2.9%	△ 4.8%

【中間市】

かつては石炭産業で栄えたが、北九州市のベッドタウンとして発展。

【宗像市】

福岡市及び北九州市のベッドタウンとしての色彩の強い市である。現在開発中の大規模団地はないが住宅団地の在庫が残っており、さらに隣接する福津市や古賀市で大規模な宅地供給が予定されている。地域別で変動率を見ると、旧宗像市の開発型住宅地の平均変動率は△ 5.5%、同既存型住宅地の平均変動率は△ 4.5%となっている。

【芦屋町】

北九州市のベッドタウン化が進むが、人口減少が大きく 2002 年に過疎地域に指定された。

【岡垣、遠賀、水巻町】

いずれの都市も石炭産業の衰退により町の経済は低迷していたが、大規模住宅団地開発等により北九州市都市圏のベッドタウン化が進んでいる。

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 △ 3.3%⇒ H22 △ 3.8%〉

不動産市況は昨年から引き続き停滞感が蔓延しており、特に昨年まで下落幅が小さかった千早駅周辺や箱崎地区周辺においても取引価格に値崩れが見られるようになり、今回下落幅が拡大した。区北部では、隣接町の新興住宅による供給圧力が強く、地価は昨年並みの下落を示した。区中北部の香椎・香住ヶ丘地区では、利便性の劣るエリアは昨年と同様、値崩れが大きく、下落率は6%台を示した。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、昨年以上にマンション用地の需要は弱く、アパート等賃貸市場も低迷、地価下落が拡大した。

〈商業地：変動率 H21 △ 4.7%⇒ H22 △ 5.5%〉

J R香椎駅周辺地区では土地区画整理事業が進行中で、空店舗や空地の増加がみられ、土地の動きは停滞、地価も依然として下落傾向にある。また、箱崎・馬出地区では、旧来の小売店街に貸店舗の看板が目立つようになり、賃貸市場も冷え込んでいる状況である。また、J R千早駅周辺において利便性の良い土地区画整理用地でさえも様子見の状況で需要は弱い。そのほか、路線商業地も、長引く景気低迷でテナント需要がないことから下落幅が若干拡大した。

【飯塚市】

〈住宅地：変動率 H21 △ 3.2%⇒ H22 △ 3.4%〉

市内で高価格帯の既成住宅地では、相変わらず需要はなく、ほぼ昨年並みの地価下落を示した。また、市郊外の価格帯の低い旧4町（旧筑穂町、穂波町、庄内町、颯田町）の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/㎡前後となっており、下落率は昨年と同程度となった。

〈商業地：変動率 H21 △ 7.3%⇒ H22 △ 6.8%〉

近郊の郊外型大型店舗「ジャスコ穂波店」「イオン直方SC」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。

【古賀市】

〈住宅地：変動率 H21 △ 5.8%⇒ H22 △ 5.5%〉

鹿部地区の大型新興住宅団地「四季の杜 美明」（314戸）が宅地分譲中で、総区画数800前後が予定されている。また、平成21年3月には当団地内に新駅「ししぶ駅」が開設され、利便性が向上した。一方、その周辺の既成住宅地の需要は減少、地価下落が続いている。また、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、利便性の低下が顕在化し、地価の下落幅がほぼ昨年並みとなった。

〈商業地：変動率 H21 △ 4.9%⇒ H22 △ 5.6%〉

駅前商業地では既存商店街の疲弊と連動して衰退傾向にあり、下落幅は更に拡大した。また、国道495号沿いにロードサイド施設等の店舗が集積しているが、売買、リース並びに事業用借地の需要はいずれも低調で、昨年と同様の下落傾向が続いている。

【福津市】

〈住宅地：変動率 H21 △ 4.8%⇒ H22 △ 5.0%〉

大規模開発「福岡駅東土地区画整理事業」により平成24年までに計画戸数2,180戸の住宅供給が予定されていることから、近隣周辺に供給圧力が高まり、地価の下落率は昨年より更に拡大した。また、宮地岳線廃止に伴う交通アクセスの悪化により、旧津屋崎町における既成住宅地の需要の低下が続いており、昨年とほぼ同程度の下落率となった。

〈商業地：変動率 H21 △ 6.3%⇒ H22 △ 5.1%〉

太郎丸付近の路線商業地では新規店舗の進出も見られ、商業ポテンシャルが高まっている。その反面、J R福岡駅前の既存商店街は郊外店に押され、衰退傾向が続いており、地価下落率はほぼ昨年並み。なお、昨年は商業地2地点であったが、今回は1地点となったため、変動率が縮小している。

【宮若市】

〈住宅地：変動率 H21 △ 5.5%⇒ H22 △ 4.3%〉

トヨタの業績も一頃より回復基調にあり、昨年の急激な地価下落から今回はやや弱まりをみせている。既成住宅地における大量の売物件も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 △ 8.2%⇒ H22 △ 7.2%〉

本城地区においては郊外型路線商業施設が集積し、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】

町役場西側の「ウェリスパーク新宮杜の宮」（495 区画）が現在約半分販売済み、緑ヶ浜地区の「シンプレット新宮みどりヶ浜」（206 区画）が約 30% 弱販売済みとなっており、売れ行きは比較的順調である。但し、新興住宅による供給過多の圧力が顕在化しており、既成住宅地における地価下落率はほぼ昨年並みの△ 3.8%となった。

【久山町】

隣接する東区の住宅地の需要低迷に伴い、既成住宅地でも昨年同様の下落率△ 2.5%を示した。なお、市街化調整区域内宅地では、元々地価水準が低いため、若干下落幅が縮小し△ 2.3%となった。

【粕屋町】

住宅地は、福岡市都市圏における不動産市況の低迷の影響から、地価の下落率は昨年並みの△ 2.9%となった。旧来からの駅前商業地では、周辺背後におけるマンション用地の需要が凍結、これまでの底打感から地価下落率は△ 4.7%と更に拡大した。

【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△ 3.0%と更に拡大した。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から、地元商店の廃業もみられ、地価の下落率は△ 3.7%と拡大した。

【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、地価の下落率は昨年同様△ 1.6%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、旧来からの商業地への影響はあるものの、背後住宅地との価格格差が縮まっていることから、地価の下落率は△ 2.2%と若干縮小した。

福岡第5分科会

幹 事 山崎 健二

■担当市区町村

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

【福岡市博多区】

【地価動向】

人口 194,539 人（以下住民基本台帳）（+1.9%）、世帯数 107,612 世帯（+3.0%）の博多区住宅地の平均変動率は昨年の -3.6% から今年は -5.2% に拡大した。商業地は昨年の -13.8% から -13.9% と昨年同様の大きな下落率となった。景気の悪化、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 年春に九州新幹線の全線開業と新博多駅ビル（延 20 万平米）が竣工。阪急百貨店と東急ハンズ、Tジョイ、ひらまつ、丸善等が入店予定。
- ② 九州新幹線鹿児島ルート全線開通により博多駅と鹿児島

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 丸紅が 12/4、博多区諸岡 3 丁目に商業施設「HAKATA Mist（ハカタミスト）」を開業。
- ⑤ 三菱地所は、2011 年 7 月に博多駅前 2 丁目に「ロイヤルパーク」を開業予定。
- ⑥ 10/23「博多デイトス」がグランドオープン。店舗面積は約 8,200㎡。
- ⑦ 中国発着のクルーズ船、今年は 66 回運行の予定。
- ⑧ キャナルシティでの劇団四季の公演 2 月で休止予定。
- ⑨ キャナルシティ、期間限定で H&M がオープン。
- ⑩ 博多駅前 1 丁目に 8/27「ホテル東急ビズフォート博多」（全 204 室）が開業。

平成 22 年福岡県地価公示における 地価動向の概況

- ⑪博多ふ頭「バイサイドプレイス博多」22/3/11 グランドオープン。
- ⑫NBF 祇園ビル売却。

【福岡市中央区】

【地価動向】

人口 163,225 人 (+0.7%)、世帯数 92,302 世帯 (+1.0%) の中央区住宅地の平均変動率は昨年 -4.8% から今年は -5.2% になった。商業地は昨年 -12.8% から -12.7% と引き続き大きな下落となった。景気の悪化、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 H21/11/13 オープン。
- ②天神プレイス、やずやホールディングスが取得。
- ③天神西通りに三井不動産の商業ビルが竣工、秋のオープンを目指す。
- ④2009/9 国体道路沿いにブルックスブラザーズがオープン、大名はジーンズメイト。
- ⑤2010/3/19 旧岩田屋跡にパルコがグランドオープン。
- ⑥NTT 都市開発が、岩田屋本館隣 2,000㎡に商業ビル建設予定。
- ⑦天神西通りのかに本家跡地は再び駐車場で暫定利用。
- ⑧天神明治通のダヴィンチ天神ビルが生命保険会社へ売却。
- ⑨九電がシニアマンション「グランガーデン福岡浄水」の建設に着手、H22/3 完成。
- ⑩九大の六本松は教養学部が 2009/4 に西区移転したため、今後 UR への売却を経て裁判所や高等裁判所等が移転する可能性が濃厚になった。
- ⑪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。

【小郡市】

人口 59,083 人 (±0.0%)、世帯数 21,543 世帯 (+1.1%) の小郡市住宅地の平均変動率は昨年 -3.8%、今年 -4.3% と下落幅が拡大。商業地も昨年 -4.6%、今年 -6.4% と下落が拡大した。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 H24 秋以降に延期になった。

【筑紫野市】

人口 100,310 人 (+0.5%)、世帯数 39,604 世帯 (+1.4%) の筑紫野市住宅地の平均変動率は昨年 -1.4% から今年は -1.6% になったが駅近くの利便性の良い住宅地は下止まり感がある。商業地は昨年 -3.5% から -3.2% と昨年同様の下落率となった。特徴的な動きは、① H20/12/5 立明寺地区にイオン筑紫野がオープン（ジャスコ、ビブレ、シネコン等）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（2010 年 3 月）、③筑紫野 IC 側に CRE の大型流通倉庫が開発中。④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 1600 戸）。

【朝倉市】

人口 58,540 人 (-0.8%)、世帯数 20,245 世帯 (+0.9%) の朝倉市住宅地の平均変動率は昨年 -4.1%、今年 -6.6% と下落幅が拡大した。商業地も昨年 -4.6% が今年 -6.3% となり下落幅が拡大した。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「トステム甘木工場」跡に「明石機械工業」が工場稼働予定である。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 29,334 人 (+0.1%)、世帯数 9,736 世帯 (+1.0%) の筑前町住宅地の平均変動率は昨年 -3.7% から今年は -7.0% に急拡大、商業地は昨年 -8.4% から -8.8% と昨年同様の下落となった。

【大刀洗町】

人口 15,536 人 (±0%)、世帯数 4,633 世帯 (+1.0%) の大刀洗町住宅地の平均変動率は昨年 -3.1% から今年は -2.9%、商業地は昨年 -4.5% から -4.3% と、ともに昨年同様の下落率となった。

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、嘉麻市、筑紫郡那珂川町、糟屋郡宇美町・篠栗町・志免町・須恵町、嘉穂郡桂川町

【福岡市南区】

景気の低迷により、住宅地の地価は、平均変動率を見ると-2.2%となっており、昨年の微減傾向からやや下落幅を拡大している。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、マンション需要の減退等により年間3～5%程度下落を示している。一方バス便に頼る周辺部郊外において価格の値頃感がある地域（若久地区等）では、価格は微減傾向にある。商業地の地価についても、昨年より下落幅が拡大し、平均変動率は-5.1%となっている。

【春日市】

住宅地の地価は平均変動率で見ると、-1.3%と昨年の微減傾向からやや下落幅を拡大したが、概ね安定しており下落が大きい地域はない。春日原駅周辺では依然として高価格の事例が散見され、若葉台・紅葉ヶ丘等の住宅団地は、下落傾向にあるが概ね価格は安定している。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、昨年同様下落傾向にあるが、平均変動率は-2.3%と下落幅は小さい。

【大野城市】

住宅地の地価は平均変動率で見ると、-1.7%と昨年の微減傾向からやや下落幅を拡大した。交通利便性の劣る乙金東地区では下落幅がやや大きい。西鉄天神大牟田線沿いの地域、郊外の住宅団地では、昨年ほぼ横ばい傾向にあったが、景気の低迷により今年は下落傾向に転じた。商業地においては、駅前商業地の地価は、依然昨年と同様の下落傾向にある。

【太宰府市】

住宅地の地価は平均変動率で見ると、-1.6%と昨年と同様の下落傾向にある。ただし住環境の良好な観世音寺地区では、ほぼ横ばい傾向であり、交通利便性の劣る高雄地区等では、引き続き下落の程度はやや大きい。商業地については、郊外路線商業地で2%台の下落率を示し、太宰府天満宮参道では昨年の横ばいから、やや下落傾向に転じた。

【那珂川町】

住宅地の地価は平均変動率で見ると、-1.3%と昨年の微

減傾向からやや下落幅を拡大したが、値頃感から価格は概ね安定しており、下落が大きい地域はない。住環境の良好な今光地区では、概ね安定傾向にある。

【志免町】

住宅地の地価は、糟屋郡の中で従来安定的に推移していたが、平均変動率で見ると、-1.6%と、景気低迷の影響で、昨年の微減傾向からやや下落幅を拡大した。特に下落が大きい地域はない。商業地の地価は住宅地の水準に近づいてるが、周辺での大型店の進出、景気低迷によりで、今年は下落幅が拡大した。

【篠栗町】

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る。住宅地の地価はまだ底入れまでには至っておらず、平均変動率が-2.3%と、昨年と同様の下落傾向を示している。商業地も昨年と同様の下落傾向を示している。

【宇美町】

住宅地の地価は、平均変動率で見ると-3.4%と、昨年の-1.7%から下落幅を拡大した。地勢等の面で劣る物件が多いため、貴船ガーデンヒルズ、四王子坂団地では市場滞留物件が多い。商業地も昨年より下落幅がやや拡大した。

【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、まだ底入れには至っておらず、平均変動率で-2.6%と、昨年より下落傾向をやや拡大した。

【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、景気低迷もあり、昨年より下落傾向がやや拡大した。平均変動率は、住宅地で-2.0%、商業地で-3.2%程度となっている。

【桂川町】

住宅地の地価は下落が緩和傾向にあるものの、住宅団地の売れ行きが依然低調であるなど、依然として旧嘉穂郡では下落傾向が強い。ただし平均変動率は-3.4%と、下落傾向は昨年より緩和した。商業地についても旧嘉穂郡では平均変動率が-4.7%と大きい下、下落傾向は昨年より緩和した。

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（前原市、糸島郡二丈町・志摩町）、八女郡黒木町・広川町

【西区】

住宅地、商業地ともに下落幅は拡大。

○福岡市西区の住宅地

景気後退によりほぼ全域が下落基調に転じた。調整区域内は一段と競争力が弱まり、下落幅は拡大。戸建住宅需要のみが比較的堅調で、他用途の用地需要は弱い。

□福岡市西区の商業地

マンション素地需要が下支えしている地域は、分譲マンション最終需要の低迷から大幅な下落が続いている。商業需要のみに依存する地域も、景気後退を反映して下落幅は拡大。

◆変動要因

元岡土地地区画整理事業が事業認可（市街化区域編入済み）され、同地区内には福岡市産学連携交流センターが供用開始。同地区で建設予定のダイハツ九州の開発センターは平成 23 年度以降に延期。伊都土地地区画整理事業、橋本土地区画整理事業（H23 年春サンリブ出店予定）、都市高速 5 号線及び外環状線の延伸（H23 年春福重まで開通予定）事業が進行中。九大学研都市駅、周船寺駅周辺では賃貸マンションの空室率が高かったが、平成 21 年 4 月の九大教養学部に移転により状況は好転した。

【城南区】

住宅地、商業地ともに下落幅は拡大。

○福岡市城南区の住宅地

景気後退に伴い全域が下落に転じた。北部の戸建住宅用地需要は比較的堅調に推移し、下落幅も小幅な動きに止まっており、塩漬けされていたマンション用地を戸建住宅開発素地へ転用する動きもみられる。中部から南部地域の下落幅は拡大傾向、特に街路条件等の劣る地域の下落幅が大きくなっている。また、北部地域の駅に近い当区の一等地エリアでは、分譲マンション素地需要も回復の兆しが見られる。但し、景気変動前に比べると需要水準は一段低い水準に止まっている。

□福岡市城南区の商業地域

マンション素地需要が市場を下支えしていた地域の下落幅は拡大。商業需要のみに依存する地域も、景気後退を反映して下落幅は拡大。

◆変動要因

平成 21 年 4 月の九大教養学部の移転により、九大学生向きの賃貸マンションの空室率は上昇。人口は僅かに減少しており、九大教養学部の移転等の影響によるものと思われる。九大田島寮（約 7 千坪）は中村学園が取得。外環状線「的場～野芥」間が平成 22 年 3 月に 4 車線化（福重～月隈間は平成 22 年度末 4 車線で供用開始予定）。

【久留米市】

住宅地、商業地とも下落幅は拡大、工業地の下落幅は依然として大きい。

○久留米市の住宅地

マンション地域は、分譲マンションの販売不振、販売価格の低下に伴い地価はもう一段下落。戸建住宅地域もほぼ全域で下落幅は拡大。調整区域は競争力が一段と低下し、地価は大幅に下落した。

□久留米市の商業地

商業地は総じて下落圧力が強い状況で、路線商業の一部地域を除き下落幅は拡大傾向で推移している。

中心市街地では、旧ダイエー六ツ門店の再生計画、新世界地区再開発計画、井筒屋跡地再開発計画があるものの、旧ダイエー六ツ門店（T.T.S 企画取得、ハローディ出店予定）を除いて具体的進展が見えないため、歩行者量の減少（一番街、平日 -11%、休日 -7%、7 月昨年比）、空室率の高止まり傾向（23.2%、H21/10 月現在の久留米商工会議所調査）、地価の下落に歯止めがかからない状態。

路線商業地域では、津福バイパス、上津バイパス（一部供用開始）等の新設路線が熟成し、反射として他地区の既存商業地域の衰退を招いており、背後住宅地との水準格差がない、又は逆転している路線も増加している。事業中の上津バイパスの開通待ちの状況も相俟って、買い控え傾向が顕著である。

◇久留米市の工業地

ダイハツ九州のエンジン工場建設以降、I.C 周辺を中心に回復の兆しを見せていたものの、景気後退後は進出計画の中止、延期が続き用地需要は弱い。

◆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 I.C まで開通予定）、豆津バイパス（H22 年度予定）等事業中。JR 久大本線久留米高校前駅が平成 21 年 3 月に新設された。藤光産業団地（平成 21 年 12 月完成）に進出予定の不二越は進出計画を撤回。新世界地区再開発計画においては、立ち退きが難航しているため予定されていた高層マンション計画も難航し、デベが確定できない状況。

【糸島市その他】

糸島市（前原市、糸島郡）、八女郡では住宅地、商業地とも下落幅拡大。

◆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。八女郡黒木町は平成 22 年 2 月 1 日に立花町、矢部村、星野村とともに八女市に合併。

【用途毎の変動率概要】

市町村	用途	H20	H21	H22
西区	住宅	0.4	-1.1	-2.4
	商業	1.8	-5.0	-6.5
	準工業	0.0	-2.6	-5.4
	調整区域	-1.9	-2.1	-3.6
城南区	住宅	0.9	-1.3	-2.9
	商業	2.2	-4.8	-6.2
久留米市	住宅	-2.0	-2.5	-3.3
	商業	-4.1	-5.4	-7.5
	準工業	-3.4	-3.5	-4.2
	工業	-7.0	-7.9	-6.1
	調整区域	-1.8	-2.5	-7.6
糸島市	住宅		-3.0	-3.5
	商業		-4.7	-5.7
	調整区域		-5.0	-5.0
黒木町	住宅	-1.1	-2.5	-3.6
	商業	-2.4	-3.8	-5.2
広川町	住宅	-3.3	-3.3	-4.6
	商業	-4.6	-6.5	-8.6

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、八女郡立花町

【福岡市早良区】

リーマンショック等による金融不安を起因とした景気の減速・停滞等の影響を受けて、分譲マンションの供給が減少している。マンションの在庫調整は進展しているものの、不動産融資の厳格化等の影響を受け、積極的な新規用地取得の動きは看取されず、調整局面から脱却するには時間を要するものと推察される。また、戸建住宅は、中古住宅を中心に一部のエリアで根強い需要も認められるものの、個人需要者は土地単価よりも総額或いは居住環境を重視、供給者サイドも土地面積を細分化する等により総額を抑え、市場滞留期間の短期化を図っている。一方、これまでマンション適地だったエリアでの纏まった物件で、戸建住宅用地として用地取得を行うデベロッパー等も散見される状況である。

かかる要因を背景にして、福岡市の副都心である西新地区及び地下鉄空港線沿いの住宅地では、依然として下落基調を辿っている。土地単価で見れば一部に高値取引も見受けられるようになったほか、昨年 7 月の福岡

県地価調査に比し下落幅の縮小傾向も看取されるものの、地価公示での対前年比で見れば上下はあるものの総じて下落幅は横ばいで推移している。その他の地域でも、特にマンション適地としての需要に支えられていた地域を中心に下落基調をやや強めている。その他の区中南部の住宅地においても需要者の様子見の状況とも相俟って、依然として弱含みで推移している。

福岡市早良区の商業地全体も、下落基調で推移している。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、不動産市場の低迷を受け都心部同様、地価は下落基調が継続している。また、これまでマンションデベロッパー等の需要に支えられていた商業地域においては顕著な下落基調となっている。

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、景気減速の影響に伴う新規需要の低迷等、依然として比較的高い下落傾向で推移している。

【大牟田市】

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、下げ止まり感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、地価は再び下落基調を鮮明にしつつある。尚、平成 23 年春開業を目指して九州新幹線新駅周辺では整備が進められているが、地価には大きな影響を与えていない状況である。

商業施設の動向としては、大牟田市最大の複合商業施設である「ゆめタウン大牟田」が平成 19 年 11 月に約 30% 程度の増床を行っているほか、岬町の大型商業施設イオンモール大牟田が延床面積を 93,000㎡から 79,000㎡に縮小したうえで平成 22 年度以降に延期を表明している。かかる中、大牟田市中心部の旧来からある商店街等は、空洞化、衰退化の傾向が依然続いており、地価の下落圧力が強い状況が続いている。

大牟田市の工業地域は、少ないながらも取引がようやく散見されるようになっている。但し、需要は依然として弱含み、広域的な交通アクセス等において地域間競争にやや劣後している感は否めない状況である。

【柳川市】

西鉄柳川駅及び旧柳川市中心部から徒歩圏内の比較的利便性の優れた住宅地域と、市域の大半を占める農家集落地域とに大別され、大規模な住宅団地は整備されておらず、ミニ開発の住宅地域が散在している。社会基盤整備として、有明海沿岸道路（平成 20 年 3 月一部共用開始）、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 24 年度完了予定）、中島二重地区住宅市街地総合整備事業等が進捗中であるが、住宅需要の低迷から地価の下落傾向が依然として続いている。

柳川市の商圈は、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、商業地の地価も下落基調を強めている。

【八女市】

中心部、郊外の区別なく、不動産需給関係は低調で、地価は下落幅の拡大傾向で推移している。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、やや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。

【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、福岡県南部においては相対的に低い率ではあるが、住宅地の地価は依然として下落傾向で推移している。一方、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。

【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、地価は下落幅の拡大傾向を鮮明にしつつ依然として高い下落基調で推移している。一方、旧来からの商店街は、空店舗が目立つ等、衰退傾向にあり、地価は下落傾向が強い。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。

【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。商圈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。

【立花町】

農家集落が大半で一般住宅が混在する程度、町内には整備された分譲住宅団地は殆ど見られない状況であり、不動産取引そのものが少なく、地価も依然として下落傾向が続いている。

商店街の集積は無く、国道 3 号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、八女市・筑後市商圈内に包含されており、地価は下落傾向で推移している。

固定資産評価の流れと処理計画の策定

財団法人日本不動産研究所 九州支社
友野和憲

I. 固定資産評価における宅地の評価までの流れ

固定資産評価のうち宅地の各筆（各画地）の評点数（価格）を求めるまでの流れを次頁のようにまとめた。宅地の評価にあたっては市街地宅地評価法（路線価方式）とその他の宅地評価法の2手法があるので、それぞれ分けて流れを整理した。

（平成24基準年度評価替え）

その他の宅地評価法

状況類似地区の区分

- 1, 利用状況による地区区分
「宅地の比準表」が適用できる区分
・家屋の散在する地域（散在地区）
・農家、漁家等の集落（集落地区）
・専用住宅が相当連たんしている地域（住宅地区）
・商店が相当連たんしている地域（商業地区）
- 2, 利用上の便による地区区分
・道路の状況
・公共施設等の接近の状況
・その他

標準宅地の選定

- 1, 各状況類似地区ごとに道路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等からみて標準的なものと認められる宅地を選定。
- 2, その他の宅地評価法及び鑑定評価の各特性に留意。
- 3, 特に別表第4の活用の有無により選定方法に差異がある。

特に「状況類似地区内の主たる道路に沿接する」が重要

標準宅地の適正な時価の評定

不動産鑑定評価等の活用

市街地宅地評価法

用途地区の区分

- 1, 土地価格比準表及び画地計算法別表第3の区分にリンク
- 2, 鑑定評価上の標準的使用との整合性に留意

状況類似地域区分

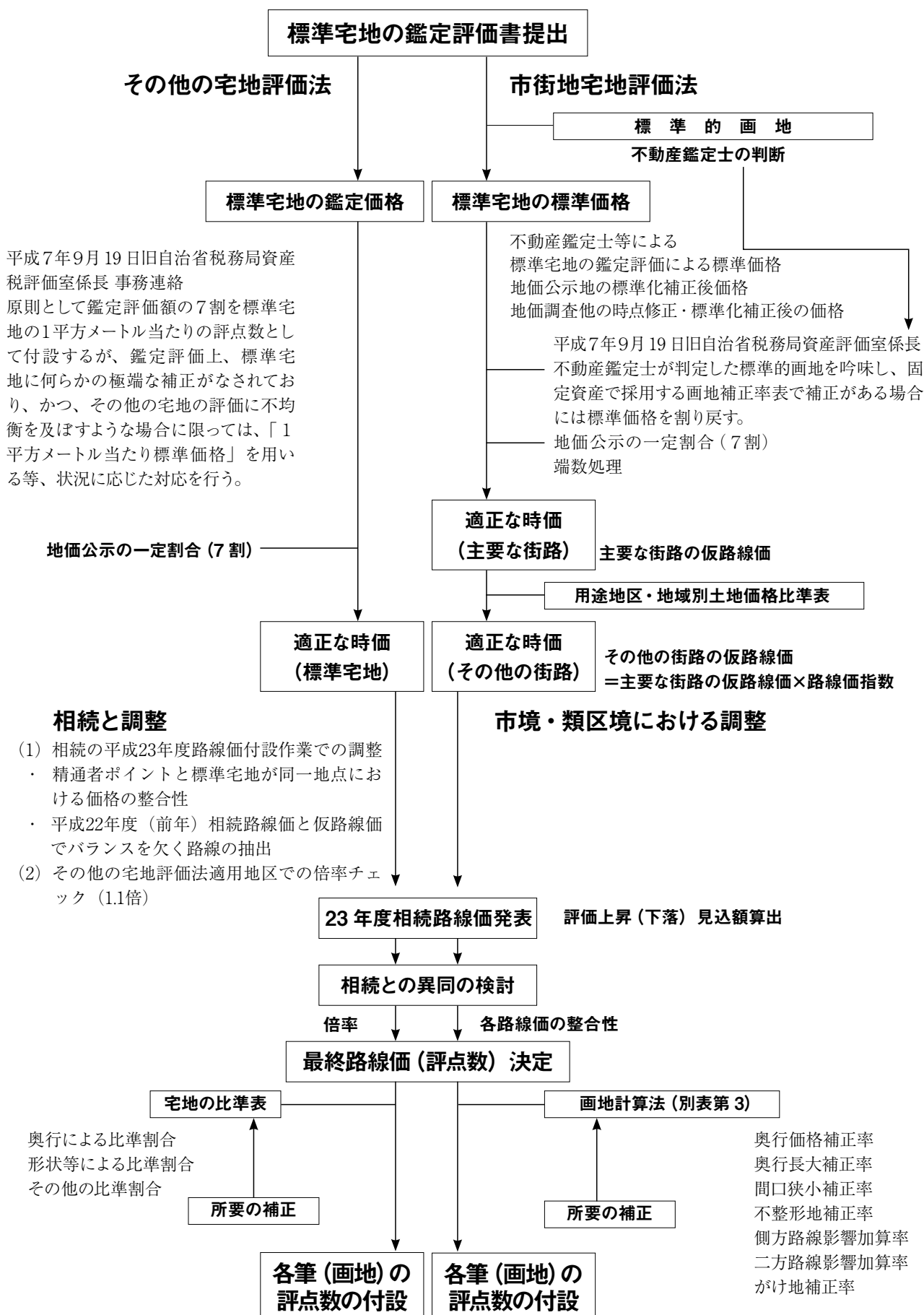
- 1, 基準「状況が相当に相違する地域」
街路の状況
公共施設等の接近状況
家屋の疎密度
その他の宅地の利用上の便
- 2, 依命通達「価格差が2割程度」

主要な街路の選定

- 1, 当該状況類似地域内において、街路状況等及び価格事情が標準的で、宅地評価の指標となる街路。
- 2, 地価公示法に基づく標準地及び国土利用計画法に基づく都道府県基準地の所在する街路。
（以下固定資産評価解説）

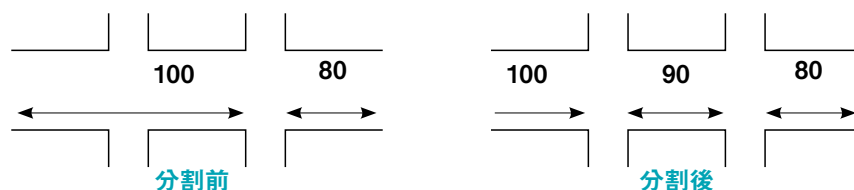
標準宅地の選定

- 1, 画地計算法による補正がないもの。
- 2, 適正な時価の評価に当たって判断を誤らせる要素のない宅地。

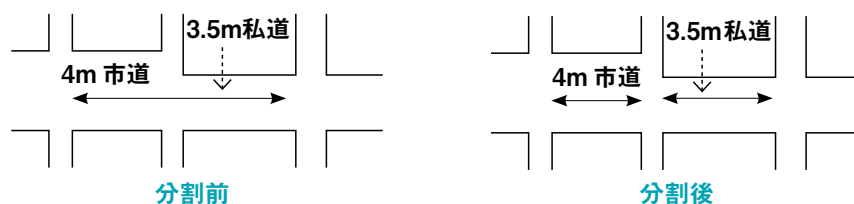


Ⅱ. 路線の見直し

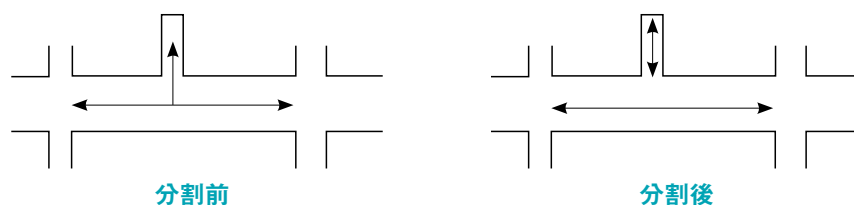
- ①商業地等で路線がやや長く、価格バランス上分割すべきか検討する。



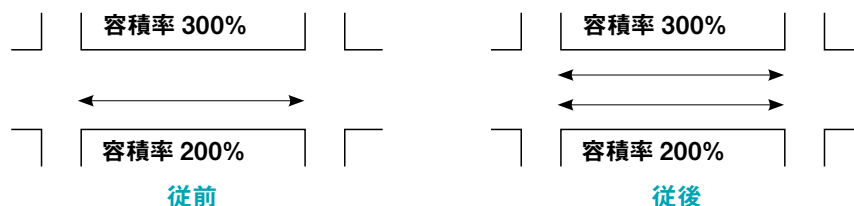
- ②街路条件（幅員、種別等）が異なる部分を含む路線について、分割すべきか検討する。



- ③行き止まり部分を含む路線について、分割する。



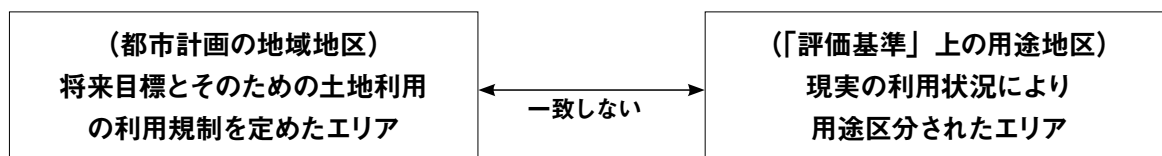
- ④二重路線を検討する。



Ⅲ. 用途地区の区分

具体的には都市計画の用地地域を考慮しつつ、宅地の利用状況が共通な地域を区分することであり、実務的には路線価地区においては、画地計算の際にどの補正率表を用いるかを決定することになることを考慮する必要がある。

都市計画の用途地域との関係



(用途地区)

都市計画の用地地域、容積率、建物の利用状況等により区分される。

■ 商業地区

高度商業地区（Ⅰ・Ⅱ）
繁華街
普通商業地区

■ 住宅地区

併用住宅地区
高級住宅地区
普通住宅地区

■ 工業地区

大工場地区
中小工場地区
家内工場地区

■ 観光地区

温泉街地区
門前仲見世地区
名称地区
海水浴場地区

(補正率表)
奥行価格補正率表の例

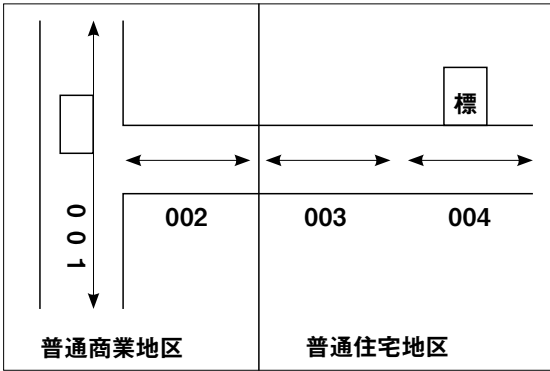
地区区分 奥行距離 (m)		普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区
4未満		0.90	0.90
4 以上	6 未満	0.92	0.92
6 以上	8 未満	0.95	0.95
8 以上	10 未満	0.97	0.97
10 以上	12 未満	0.99	1.00
12 以上	14 未満	1.00	
14 以上	16 未満		
16 以上	20 未満		
20 以上	24 未満		
24 以上	28 未満		
28 以上	32 未満		
32 以上	36 未満	0.98	

以下省略

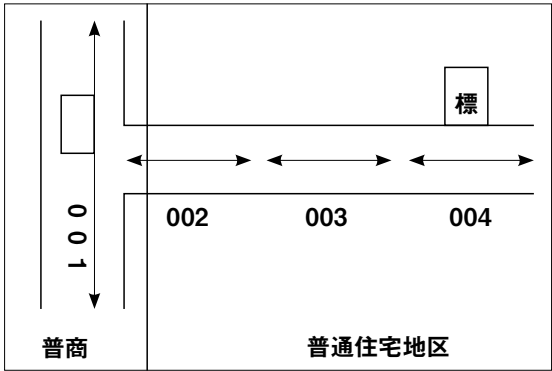
(見直し例)

1. 現況利用を考慮する

見直し前



見直し後

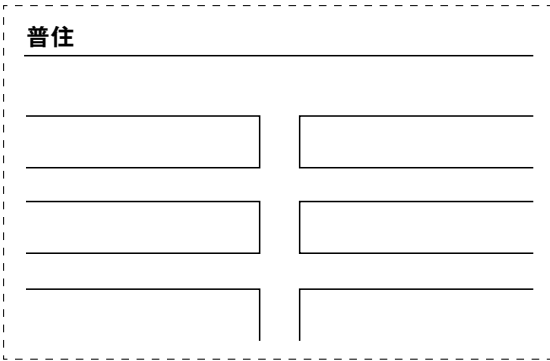


表の商業地に裏の住宅地が含まれている場合は分離する。
路線価のバランスが取りやすくなる

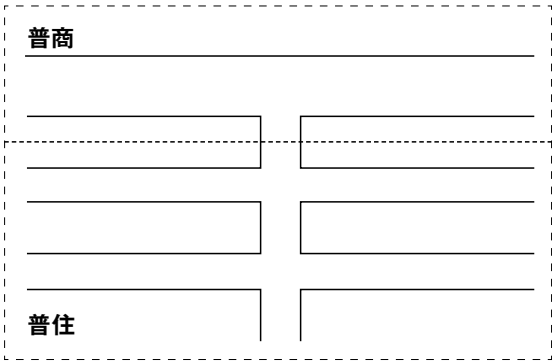
2. 地域の変動を把握する(用途が移行している地域)

現実の利用状況が変化している地域があれば、用途地区を見直す。
従来住宅地域であった地域に店舗が張り付き、商業地域へ移行している地域など

分割前



分割後



逆に郊外で商業地が衰退し、住宅地へ移行している地域などもある。

IV. 状況類似地域・地区の区分

状況類似地域・地区区分方針を検討するにあたっては、まず、以下の評価基準による状況類似地域・地区区分の基準を参考にするものとする。

1) 市街地宅地評価法

評価基準による状況類似地域区分の基準は、以下の3項目に大別される「価格形成要因が概ね同等と認められる地域」ごとに区分するものである。

a. 街路の状況による区分

- (a) 幹線道路
- (b) 区画街路

b. 公共施設の接近の状況による区分

c. 家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等による区分

- (a) 家屋の疎密度による区分
- (b) その他の宅地の利用上の便による区分

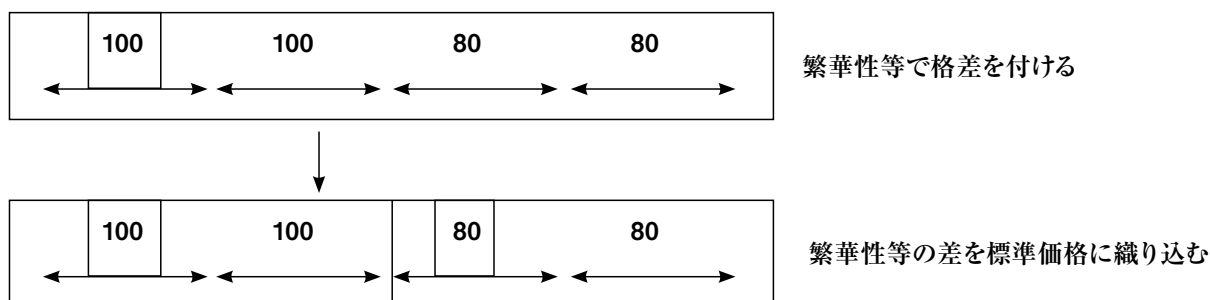
2) その他の宅地評価法

評価基準における状況類似地区の区分とは、「宅地の沿接する道路の状況、公共の施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他利用上の便等を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる宅地の所在する地区ごとに区分する」ことをいう。

基本的には、「市街地宅地評価法」の状況類似地域を区分する考え方と同様であるが、地価水準が相対的に低く格差も少ないのが通常であるため、状況類似地区の範囲は大きくなる傾向にある。

(留意事項)

1. 一般的には相互の価格差が2割程度を目途とする
2. 商業地は細かく区分する



3. 分割・併合・境界変更する地域がないか検討する。

地価の下落が継続し、状況類間の価格格差が少なくなった地域では、状況類似地域を併合できないか検討する。併合して1つの標準地から路線価を比準すれば、状況類似の境界でのバランスが保たれる。

4. その他地区での検討事項

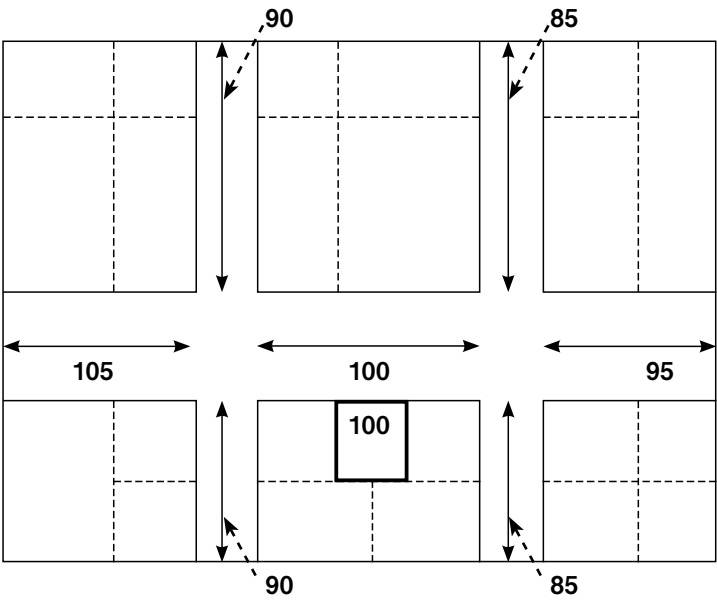
価格バランスを調整するため、工夫が必要となる。

- ・状況類似地区間の価格差が生じないよう、地区を細かく区分する。

標準宅地が多くなることが難点

- ・「道路価方式」を採用する

路線価方式に準じた方式であり、街路ごとにバランスを調整することができ、路線価に移行する準備段階として、暫定的に適用することもできる。

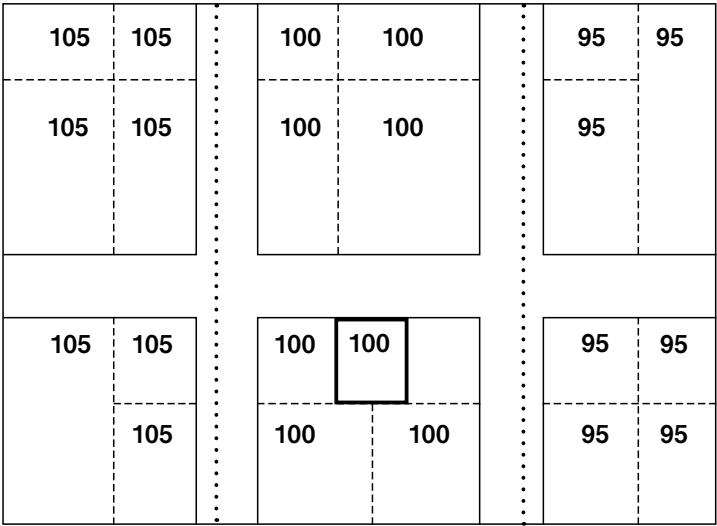


標準宅地の前面道路とその他街路の格差を道路価として求め、「その他比準割合」として適用

宅地の比準表

- ①奥行による比準割合
- ②形状等による比準割合
- ③その他の比準割合

- ・「地域価方式」を採用する
- 「道路価方式」を簡素化した方式



状況類似地区を価格差により子状況類に分割し、標準宅地との格差を求め、「その他比準割合」として適用

V. 標準宅地の選定

1. 主要な街路の見直し

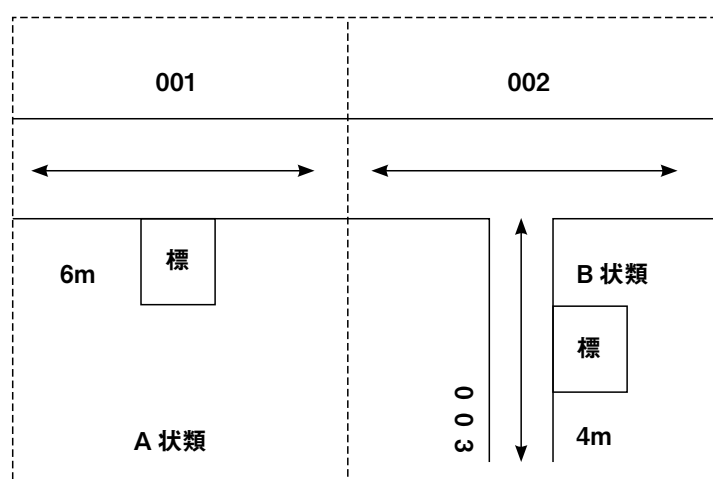
<考え方>

- ①状況類似地域内において、街路の状況等及び価格事情が標準的で、宅地評価の指標となる街路とする。具体的には、当該状況類似地域内において最も標準的な価格形成要因を持つ路線を選定する。
- ②地価公示法に基づく標準地（地価公示地）及び国土利用計画法に基づく都道府県基準地（地価調査地）の所在する街路は主要な街路とする。ただし、地価公示、地価調査地点が、一状況類似地域内に複数含まれないように設定する。

<留意事項>

- ①原則として道路幅員が4m以上であり、かつ、一路線の幅員がほぼ同一であること
4m未満の街路が主要な街路として選定されている場合は、建築基準法上の道路に該当するか確認する。（評価条件「建築基準法上の道路に接面するものとしての鑑定評価」を付けて評価することも可能だが、早めに調査する必要がある。）
- ②道路種別が公道で、かつ通り抜け可能なものであること
- ③隣接状況間の街路のバランスを重視

幅員が異なったりすると、価格バランスを検討する際、煩わしい、バランスがとれないこともある。その他地区で標準宅地を選定する際は特に重要。



- ④当該街路に沿接する画地の現況用途が概ね、当該用途地区の用途と一致していること
- ⑤環境影響施設との接近性等、当該状況類似地域のなかで当該街路に特有な要因がないこと。
(その他地区でも重要)
- ⑥公示地等が所在する街路は、原則主要な街路とするとされているが、公示地等を必ず標準宅地にすべきとの記載がないので、その判断は市町村に委ねられる。

2. 標準宅地の見直し

基準解説によれば、標準宅地は、主要な街路に沿接する宅地のうちから、次のような宅地を目標として選定するものとされている。

- ①画地計算法でいう奥行価格補正率が 1.0 であり、他の各種加算率、補正率の適用がない宅地
 - a. 道路との接面状況・・・中間画地
 - b. 形 状・・・整形地(矩形)
 - c. 間 口・・・標準的長さがある宅地
 - d. 奥 行・・・標準的長さがある宅地
 - e. 間口と奥行・・・釣合がとれている宅地
 - f. その他崖地補正等の補正を必要としない宅地
- ②標準宅地の評価に当たって判断を誤らせる要素のない宅地
 - a. 用途地区の用途と同一用途に供されている宅地
 - b. 家屋の構造・規模等がその街路で標準的な宅地

<留意事項>

- ①従前の用途が変更されてないか調査し、標準的な利用用途と不一致であれば選定替える。
特に、家屋が滅失し空地となっている場合は選定替える。
- ②併用住宅地区で建物の用途が住宅の場合は、商業系の用途(店舗併用住宅、店舗等)の用途の建物の敷地に選定替える。
- ③状況類似地域・地区の標準的街路に位置する補正のない土地が望ましい。仮に補正がある土地を選定したとしても、路線価地区では標準価格を採用するので、評価上は支障がない。
その他宅地では、地区内の宅地を比準する際、基準では鑑定価格を採用することになっているが、標準価格を採用している市町村も多い。

④土壌汚染に係る事項

次の各項目に該当する画地を選定しない。

- ・現状が、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）第3条第1項に規定する有害物質使用特定施設（水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）第2条第2項に規定する特定施設であって、同条第2項第1号に規定する物質（特定有害物質であるものに限る）をその施設において製造し、使用し、又は処理するものをいう。）に係る工場又は事業場の敷地である土地
- ・土壌汚染対策法第3条第1項に定める使用が廃止された有害物質特定施設に係る工場又は事業場の敷地であった土地で、都道府県知事に調査結果を報告しなければならないとされた土地
- ・土壌汚染対策法第4条第1項の都道府県知事が土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあるものとして政令で定める基準に該当するとして、当該土地の所有者等に対し調査を命ずることとした土地、あるいは同条第2項の都道府県知事が当該調査を自ら行うこととした土地
- ・土壌汚染対策法第5条で定める指定区域に指定された土地又は指定区域を含む画地
（望ましくない例）
 - ・クリーニング店（代理店は除く）、ガソリンスタンド
 - ・工業専用地域内の工場地の標準宅地は別途扱い

⑤市街化調整区域内の標準宅地

建て替え可能か（旧法の既存宅地に該当するかどうか）確認する。（評価条件「現況の用途・規模を前提とした建築物の建築が可能なものとしての鑑定評価」を付けて評価することも可能だが、早めに調査しておくこと。

講演会・研修会だより

社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
社団事業推進委員長 川崎耕二

福岡県不動産鑑定士協会主催の講演会兼研修会が平成 21 年 11 月 13 日、岩田屋本店本館「NTT 夢天神ホール」にて開催されました。

第1部は日本銀行福岡支店、支店長丹治芳樹氏に「最近の金融経済情勢と今後の注目点」の演題で世界経済情勢も含めてわかりやすく講演していただきました。第2部では当協会の地価調査委員長である山崎健二氏が「どうなる福岡の地価」という演題で福岡の地価、不動産市況等を豊富な資料を基に熱演されました。

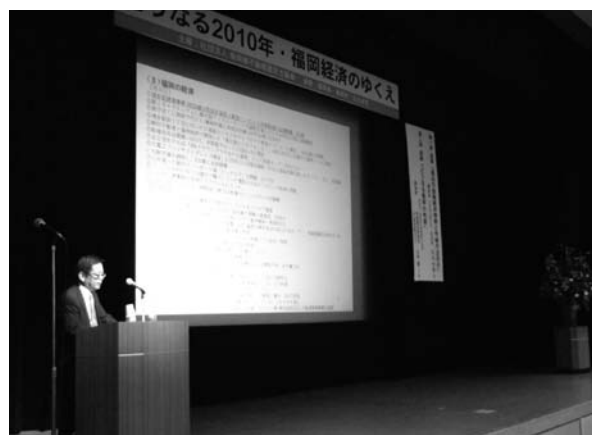
当日は雨にもかかわらず、200 名という多くの方々にご参加いただきました。講演者の方々、開催に当たりご協力を頂いた皆様、御来場の皆様、どうもありがとうございました。社団事業推進という観点からも、成功裡に終了することができ、大変喜んでおります。

今回の講演は、九州・福岡の景気の現状と展望、地価の動向を知って頂くために、「どうなる 2010 年・福岡経済のゆくえ」をテーマに掲げました。例年に比し来場者数や一般参加者数の増加から、テーマに対する関心の高さが伺い知れました。

第1部では景気の現状と展望について、Ⅰ. 世界経済の動向、Ⅱ. 全国・九州の景気動向、Ⅲ. 今後の見通しの流れで、豊富なデータに裏付けされた噛み砕いたわかりやすい講演内容であり、会場からは大きな拍手があがりました。第2部は福岡県・福岡市の都市としての評価、地価、不動産市況等について豊富な資料を独自の視点から活用・検討され、参加者にとって有用性の高い講演内容となりました。

今回は、講演会に対するアンケートを実施したところ、多くの貴重なご意見を頂くことができました。これらの意見を今後の活動に反映させ、より県民の方々にとって有益な講演会が提供できるようにさらに努力して行きます。

今回の講演会は平成 22 年 11 月 12 日（金）を予定しています。開催場所は、より多くの方々にご参加頂けるように、またゆったりと聞いて頂けるように、アクロス福岡国際会議場を予定しています。次回も多くの方々に御来場頂けるような講演会となるように、委員一同、活動していきますので、今後ともよろしく御願い致します。



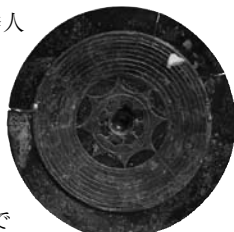


平成 22 年 1 月 1 日、前原市と二丈町、志摩町が合併し、「糸島市」が誕生しました。糸島市は、福岡県の西部、佐賀県との県境に位置し、玄界灘を望む糸島半島の北部には玄海国定公園の美しい海岸線が広がり、南部には脊振山系の山波が連なります。

糸島市の特徴

■歴史・文化

この地は、中国の歴史書「魏志倭人伝」に記されている「伊都国」があった地です。大陸との玄関口として古くから文化が栄え、農耕が営まれ、さまざまな史跡・遺跡などが今なお残されています。中でも、平原遺跡で出土した日本最大の銅鏡「内行花文鏡」



国宝：内行花文鏡

をはじめとする出土品群は国宝に指定されています。

■自然・観光

市内には、糸島のシンボリック的存在として、古くは万葉の歌にも詠まれ「糸島富士」とも呼ばれた可也山、ダイナミックな海岸線を織りなす桜井二見ヶ浦や芥屋大門、美しい白砂青松の海岸線を有した幣の浜や姉子の浜、脊振山系の山々からの水をたたえた白糸の滝や千寿院の滝などの名勝があります。

このほか、サーフィンや海水浴、登山、各種芸術家の工房めぐり、6つのゴルフ場、眺めのよいカフェやレストラン、カキやハマグリなどの新鮮な海産物、遺跡をめぐる歴史探訪など、糸島の魅力を楽しむことができます。

■交通・産業

近年、交通アクセスも飛躍的に向上し、西九州自動車道の開通や JR 筑肥線と福岡市営地下鉄との相互乗り入れにより、福岡市の中心部には約 30 分で行くことができます。

農畜産業が盛んで、農業生産額は県内 4 位。福岡市に隣接していることからベッドタウンとしての性格も持つ地域です。そのため、都市近郊型の農業や畜産業が盛んで、休日には市内各所にある農畜産物・海産物直売所には多く人が訪れます。

平成 17 年に九州大学が移転し、現在は、全市を挙げて企業誘致に取り組むなど、産学官一体となった新たなまちづくりを推進しています。

■九州大学

市北東部には総面積約 275ha（うち、糸島市にかかるのは約 32ha）の九州大学伊都キャンパスがあり、平成 31 年度（予定）の完全移転時には、およそ 1 万 8,000 人規模の学生と教職員がキャンパスとその周辺で活動することとなります。

糸島市では、福岡県や福岡市、産業界と連携し、九州大学を核とした知の拠点づくりの一翼を担っていくことになります。あわせて、住環境や情報インフラなどの都市基盤の整備や知的資源を生かした企業や研究所の誘致、地域の国際化など、あらゆる分野で九州大学との連携・交流を図りながら、学術研究都市づくりを積極的に推進しています。



地域との連携が深まる九州大学伊都キャンパス

【人 口】100,730人
【世帯数】36,416世帯(平成22年2月末現在)
【総面積】216.12km²
糸島市役所/TEL 092-323-1111

自慢のスポット

糸島市へ、どうぞおいでください。

スポット1. 海山の恵まれた大自然

糸島市の最大の魅力は、海と山に恵まれた自然の箱庭であるところ。温厚で優しい住民の人柄も、糸島を訪れてみたくなる魅力の一つです。

【海のスポット】



海に浮かぶ夫婦岩、桜井二見ヶ浦



鳴き砂を体感、姉子の浜



糸島半島の西側に浮かぶ、姫島

糸島半島の変化に富んだ美しい海岸線は、ドライブコースによし、海水浴によし、サーフィンによしと、多くの観光客が訪れます。

前ページの芥屋大門をはじめ、日本夕日百選に選ばれた、桜井二見ヶ浦、国内に数か所しかない鳴き砂を体感できる姉子の浜など、自然とのふれあいを満喫できるスポットがたくさん。

周辺には、眺めの良いおしゃれなカフェやレストランなども多く、見て、食べて、遊んで楽しい糸島。

また、糸島半島の西側に浮かぶ姫島は、隠れた人気スポットで、民宿への宿泊を楽しむ人もいます。

【山のスポット】

南側に連なる脊振山系は、季節ごとに表情を変え、花や緑を楽しむ登山客で賑わいます。

また、山頂から望む展望は素晴らしく、美しく入り込んだ海岸線、キラキラと輝く海に浮かぶ漁船、天気良ければ、水平線上に壱岐が見渡せ、眼下に広がるパノラマが楽しめます。

夏場の白糸の滝には、涼を求めて、また、秋の雷山千如寺には、紅葉を求めて多くの観光客が訪れ、季節毎の賑わいを見せます。

■お問い合わせ／糸島市観光協会
志摩支所 TEL 092-327-4048



ミツバツツジが咲く5月の井原山



ヤマメ釣りが人気の白糸の滝



紅葉がきれいな雷山千如寺

スポット2. 歴史探訪

糸島のもう一つの魅力は、古代史。糸島市は、中国の史書『魏志倭人伝』に記された『伊都国』の中心地です。

市内には数多くの遺跡が点在し、伊都国王の墓とみられる三雲南小路遺跡や平原遺跡などからは、支配者の権力を示す三種の神器（鏡・剣・勾玉）が出土しています。



伊都国歴史博物館



志摩歴史資料館

■お問い合わせ／市文化課 TEL 092-323-1111

これらは伊都国が邪馬台国ができる前から、わが国の政治・文化・大陸との交流の中心であったことを物語っています。その足跡をたどり、悠久の古代へと想いを馳せるとき、2000年の時が一気に逆行をはじめます…。

開館時間／9時～17時
〈入館16時30分まで〉
休館日／毎週月曜日・年末年始
※月曜日が祝日の場合は次の日が休館。
入館料／一般210円・小中学生100円・65歳以上無料

スポット3. 直売所など糸島の「食」



「伊都菜彩」や「福ふくの里」、「志摩の四季」の3大直売所のほか、市内には小さな直売所もたくさんあり、糸島の豊かな食の恵みを手に入れることができます。とれたて新鮮な農産物のほか、糸島牛などのブランド肉はもちろん、近海でとれる海産物がズラリと並びます。

■お問い合わせ／市農業振興課 TEL 092-323-1111

また、糸島の冬の幸といえば、カキ。11月から春先まで、市内の漁港にはカキ小屋がズラリと並び、糸島の海の恵みを味わおうと、多くの家族連れが訪れます。



カキやサザエなどが楽しめる

■お問い合わせ／糸島市漁業協同組合 TEL 092-328-2311



八女中央大茶園

八女市は、黒木町、立花町、矢部村、星野村と合併し、平成22年2月1日に新生八女市として誕生しました。福岡県南部に位置し、北は久留米市、広川町、西は筑後市、南は熊本県山鹿市、東は大分県日田市に接しています。人口約7万1千人は、県内で11番目。面積は約482平方キロメートルと、県内で2番目となります。広大な面積を有し、田園風景が広がる筑紫平野の一部と、耳納山地や筑肥山地などと接した豊富な森林資源を有するエリアとに分けられます。

八女という地名の由来は、わが国最古の歴史書「日本書紀」に「この地方に女神あり、その名を八女津媛といい、常に山中にあり、という一節からきています。市内には、国指定史跡の岩戸山古墳をはじめ多くの古墳群がひろがり、埴輪や石人・石馬など貴重な遺物が数多く出土しています。

主要産業は農業。御前岳、釈迦岳を源とする矢部川などの良質な水の恵みは、多くの農産物を育てています。中でも八女茶は、日本有数の高級茶として知られており、玉露の品質、生産量とも日本一となっています。また、「あまおう」ブランドに代表されるイチゴや、「巨峰」ブランドのブドウなどの生産も盛んです。伝統工芸も盛んで、「八女福島仏壇」「八女提灯」は国指定伝統的工芸品に選定されています。これ以外にも、県指定特産工芸品である「八女手すき和紙」や「八女石灯籠」など匠の技が息づき、脈々と伝統が引き継がれています。

市では合併を機に、「新八女市観光事業開発委員会」を設立。存在感のある八女市として、より一層の発展を目指し、「茶のくに 八女・奥八女」と掲げた新しい観光コンセプトを基に、八女の魅力を発信していきます。お茶は、八女地方では古くから栽培されてきた市を代表する農産物であるとともに、歴史や伝統、文化、市民の暮らしの中に深く根付き、八女を訪れる人たちをもてなす心にもつながっています。このお茶を象徴としてとらえ、内外にむけ、お茶文化がもつ健やかさ、日本的な情緒、もてなしの心などを基調に、心を豊かにするふるさとづくりに取り組みます。

まつり・イベント

4月

桜まつり健康マラソン大会(矢部)
男ノ子焼の里れんげまつり(立花)
黒木大藤まつり(黒木)
星のふるさと市(星野)

5月

献茶祭(黒木)
迎春ホテルまつり(立花)
星の新茶まつり・サツキまつり(星野)

6月

八女茶山唄日本一大会(黒木)
ホテルまつり(上陽・黒木・星野)

7月

祇園祭(こっかげ面)(星野)
祇園祭・町民納涼花火大会(黒木)
七夕茶会(星野)

8月

矢部川物語・花火大会(八女)
踊る!きたやま夏祭り(立花)
万灯流し(上陽)
アユのつかみどり大会(黒木)
夏まつり「よかつ祭」(星野)

9月

八女の祭り「あかりとちゃっぼんぼん」(八女)
「八女福島」の燈籠人形公演(八女)
五條家御旗祭(黒木)
風流・はんや舞(星野)

10月

大仙公園祭(矢部)
土橋八幡宮の御神幸祭(八女)
星の遊友里めぐり(星野)



黒木の大藤

11月

もみじ祭り(矢部)
星のまつり／九州和太鼓フェスティバル(星野)
八女上陽まつり(上陽)
旭座人形芝居公演(黒木)
くろぎふさと祭り(黒木)
矢部まつり(矢部)
白木秋の収穫祭(立花)

12月

田代の風流(黒木)

1月

柳島の十七夜、あめがたままつり(八女)
童男山ふすべ(八女)
やめ・茶の香マラソン大会(八女)

2月

星のふるさと冬まつり(星野)
夢たちばな観梅会(立花)

3月

雛の里・八女ぼんぼりまつり(八女)
日向神ダム湖畔の千本桜開花(矢部)
おひなさま茶会(星野)
世界子ども愛樹祭コンクール(矢部)

【人 口】70,968人

【世帯数】23,791世帯(平成22年2月末現在)

【総面積】482.53km²

八女市役所/TEL 0943-23-1111

おすすめスポット

八女市へ、どうぞおいでください。

福島地区の白壁の町並み

江戸時代から福島城の城下町として栄え、今も町割りや堀跡の水路が残り、当時の面影を残す建物が旧往還路沿いに連なっています。静かなたたずまいの中に伝統工芸の職人の仕事の音が静かに響き、街角にたたずむと、満ち足りた時間がながれます。この沿道には、昔なつかしいお茶屋、みそ屋、和菓子屋、仏壇店、提灯店、日用雑貨店、手作り蒲鉾店、種物店等がならび日々の生活が営まれ普段着の町並みの魅力にあふれています。

交通アクセス／八女ICより車で10分



上陽地区の石橋

上陽町地区には13の石橋が現存しています。これらは明治から大正時代にかけて造られたもので、周囲の豊かな自然と溶け込み、美しい景観を作り出しています。中でも有名なのは、アーチが1連から4連までの石橋群。1連の洗玉橋、2連の寄口橋、3連の大瀬橋、4連の宮ヶ原橋の4つの橋は、あわせて「ひふみよ橋」の名称で親しまれています。最初にかけられた洗玉橋は熊本県の通潤橋を手がけた名工・橋本勘五郎によるもので、その技術は石灯笼づくりに受け継がれています。



森林セラピー基地「くつろぎの森グリーンピア八女」

森林セラピーとは、科学的エビデンス（証拠）に裏付けされた森林浴効果のことをいい、森林環境を利用して心身の健康維持・増進、疾病の予防を行うことを目指すものです。フィールド生理実験等の科学的な実験を経て、くつろぎの森グリーンピア八女を含む約300ヘクタールの森林が、いやしの効果の高い森として、平成20年に福岡県で初の森林セラピー基地の認定を受けました。認定後は、いやしや健康増進を求めて、多くの方が森を訪れ、森林セラピーメニューを提供する「森の案内人」に導かれて、ゆっくりとした森の時間を体感しています。



道の駅「たちばな」

道の駅「たちばな」は、国道3号線の福岡県の南玄関口に位置する自然豊かな緑につつまれた場所にあります。農産物等直売所では、採れたて新鮮な農産物を「もてなしの心」で販売しています。

開館時間／9時～18時 休館日／第2水曜

■お問合わせ／TEL 0943-37-1711

交通アクセス／九州自動車道八女ICまたは広川ICから車で25分



秘境 杣の里溪流公園

矢部川の溪流沿いの豊かな自然にいだかれた公園。渓谷にかかるスリル満点の「杣の大吊橋」、宿泊や研修にご利用いただける北欧風のソマリアンハウス（露天風呂あり）、



陶芸や草木染、溪流釣りなど体験施設も充実しています。また、レストラン「ル・クレソン」では矢部の食材を生かした創作料理を味わうことができます。（入園無料）

開館時間／10時～17時 休館日／年中無休

■お問合わせ／TEL 0943-47-3000

アクセス／八女ICから国道442号線を車で約70分

石積の棚田

「日本の棚田百選」に選ばれ、日本の美しい山里の景観を織りなす代表的な風景です。棚田は、長い時間を費やしクワで切り拓く中で発生する山石を一つ一つ積み上げられたもので、人の背丈よりも高いところが多いのが特徴。隙間や凸凹がない



精巧なもので、まるで堅牢な城壁のように積み上げられています。これほど精巧な棚田がこのようにあるのは日本でも八女市星野村だけです。

小倉南区は、北九州市の都心部である小倉北区の南側に隣接し、郊外のベッドタウンとして位置付けられています。

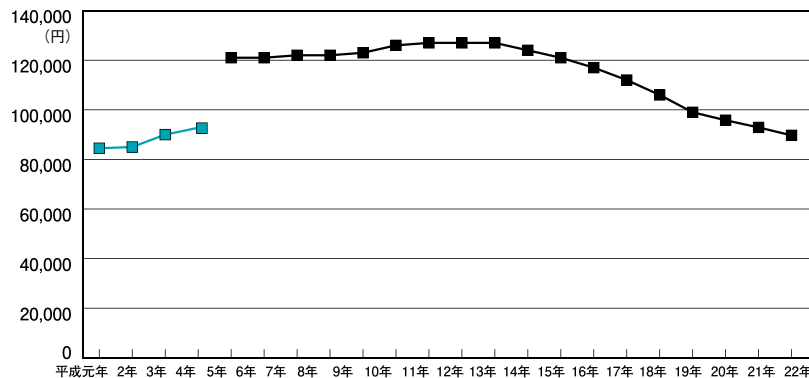
住宅地は、城野地区・徳力地区・曾根地区に大別されます。城野地区は利便性の高い地域ですが、既存の住宅が多いため、市場は停滞しています。徳力地区は駅に近い地域は比較的需要はありますが、丘陵部の住宅地は利便性の悪さから需要は減退傾向にあります。曾根地区は新興の分譲地が多く土地取引は多いですが、供給も多いため価格は弱含

みで推移しています。

商業地は、郊外型の大型店舗が多く、平成 21 年度では「ドットとあーる garden 小倉」が新規にオープンしました。当区は郊外型の大型店に顧客が流れる傾向にあるため、既存の駅前商業地域は衰退傾向にあり、今後もこの傾向が続くと考えます。なお、閉鎖された徳力地区の「徳力アクロス」は当初平成 22 年度春に再オープンの予定でしたが、現状では再開時期は未定ようです。

不動産鑑定士 添野 敬一

【北九州市小倉南区住宅地】

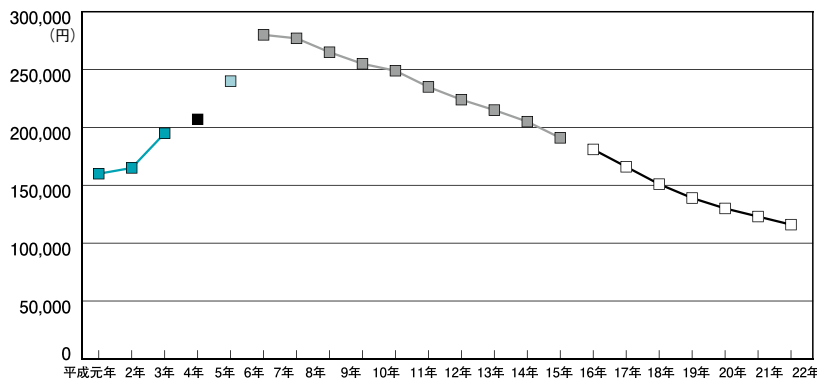


【住宅地】

	最高価格地	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	旧小倉南-1	若園1丁目47番22	84,500	0.5%
平成22年	小倉南-20	企救丘2丁目851番90外	89,700	-3.4%

— 若園1丁目47番22
— 企救丘2丁目851番90外

【北九州市小倉南区商業地】

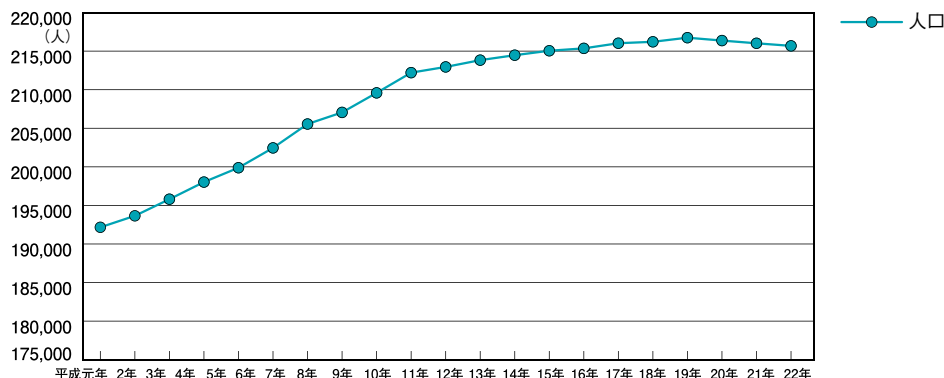


【商業地】

	最高価格地	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	旧小倉南5-3	大字徳力字小森1002番1	160,000	3.2%
平成22年	小倉南5-2	田原新町2丁目5番106	116,000	-5.7%

— 大字徳力字小森1002番1
— 富士見2丁目575番7外
— 大字徳力字百間堀1051番4
— 富士見1丁目812番41
— 田原新町2丁目5番106

【北九州市小倉南区人口の推移】



八幡東区は、`鉄都やはた、の呼称に象徴されるように戦前より北九州工業地帯の一翼を担ってきた生産都市でしたが、昭和50年代以降の産業構造の変化に伴い、就業人口の減少や生産調整により企業遊休地の増大等が顕著となり、昨今、工場跡地や大規模社宅跡地の活用や旧市街での再開発等が官民で進められています。

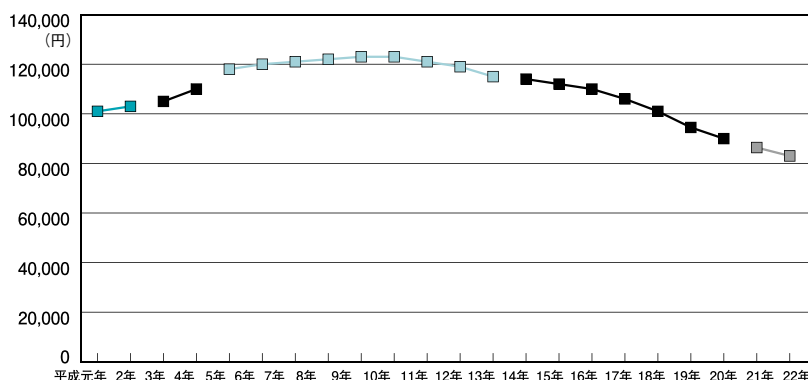
当区では南側一帯に山地が形成され、平地部分が乏しいため市街地は北部に偏在し、住宅街は山地斜面にまで及ん

でおり、商業地については旧電車通りを軸とした地域中心に形成されています。また、最近ではJR八幡駅前、東田地区において再開発が行われ、大型店舗が立地しています。

こうしたなか、当区の住宅地の地価は、品等が優る新興の住宅地では安定していましたが、ここ数年、下落傾向に転じており、また、利便性の劣る住宅地では下落幅が大きくなっています。商業地は背後人口の減少や後継者不足等により既存商店街での下落傾向が続いています。

不動産鑑定士 波多野 宏和

【北九州市八幡東区住宅地】

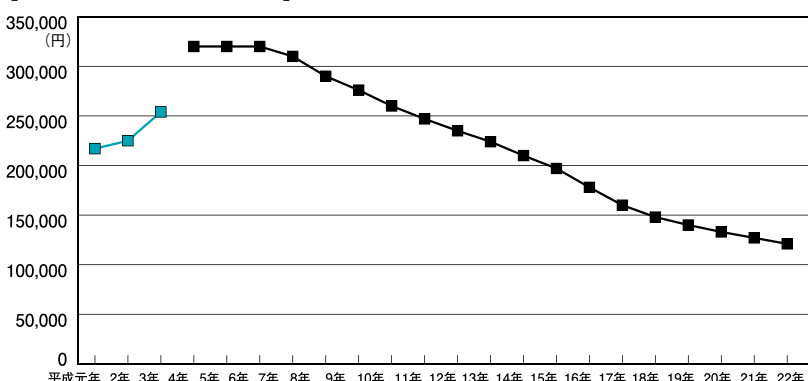


【住宅地】

	最高価格地	所 在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	旧八幡東-1	石坪町15番3	101,000	1.5%
平成22年	八幡東-2	高見3丁目1381番38	83,000	-3.9%

- 石坪町15番3
- 大蔵1丁目662番43
- 石坪町9番9
- 高見3丁目1381番38

【北九州市八幡東区商業地】

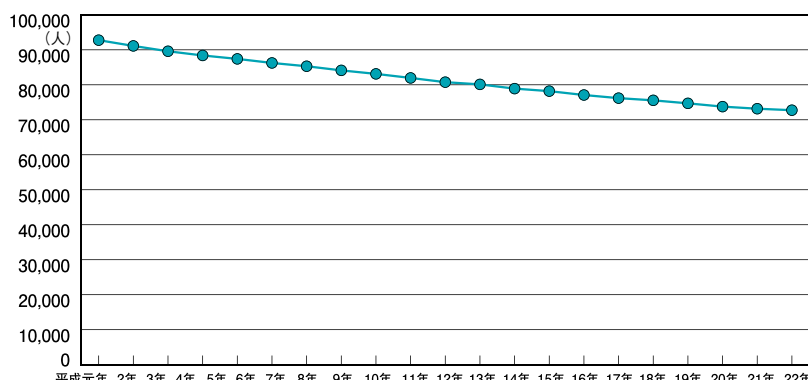


【商業地】

	最高価格地	所 在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	旧八幡東5-1	中央2丁目16番16	217,000	0.9%
平成22年	八幡東5-1	中央2丁目22番4外	121,000	-4.7%

- 中央2丁目16番16
- 中央2丁目22番4外

【北九州市八幡東区人口の推移】



- 人口

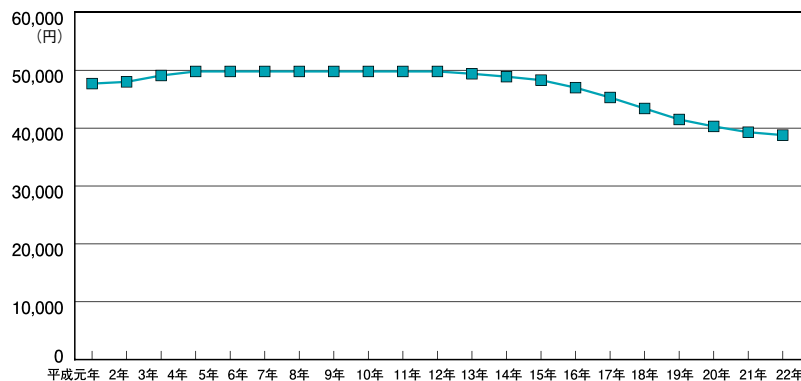
直方市は、直鞍地区の中心都市として、また北東側市界を北九州市に接する北九州都市圏のベッタタウンとして発展してきました。近年、隣接する宮若市にトヨタ自動車が進出し、自動車関連メーカーの誘致が期待されています。

住宅地は市街地西部の丘陵山部・新入地区と、筑豊電鉄沿線の感田地区を主体としてきましたが、近年国道200号バイパスの開通により、北東部の感田地区に大型区画整理が施工され、その周辺に新興住宅地が形成されています。地価は既成住宅地については人口の減少により、需要は弱く緩やかな下落傾向を示しています。

商業地については平成5～6年をピークに、田川直方バイパスや県道21号線などの郊外幹線沿いにスーパー・量販店の出店が進み、顧客の流出が見られるようになりました。平成17年に北東部の感田地区に「イオン直方店」が開店し、これに伴い「古町商店街」の核店舗であった「ダイエー」が撤退し、商況は著しく衰退しました。現在、中心商業地の活性化事業が計画されています。この間地価は平成5～6年当時の1/5程度まで急落していますが、下げ止まりを伺わせる状況にはありません。

不動産鑑定士 宮内 紀明

【直方市住宅地】

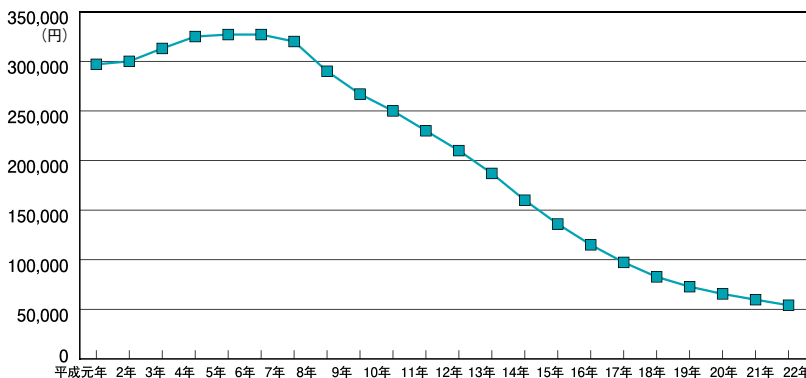


【住宅地】

	最高価格地	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	直方-1	知古1丁目269番1	47,700	0.0%
平成22年	直方-1	知古1丁目269番1	38,000	-2.1%

知古1丁目269番1

【直方市商業地】



【商業地】

	最高価格地	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	直方5-1	古町896番	297,000	0.3%
平成22年	直方5-1	古町896番	54,100	-9.4%

古町896番

【アンケート】

質問	回答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	イオンモール直方(H17.4)
新しく作られた公共施設とその時期	遠賀川中流浄化センター(H18.9)
昭和の最も有名な場所	直方感田びっくり市
平成の最も有名な場所	イオンモール直方
21年間で最も変わった場所など	湯ノ原1丁目、2丁目付近
昭和の町の中心	JR直方駅前
平成の町の中心	JR直方駅前
平成元年の人口	64,544人(H1.4.30現在)
平成22年の人口	59,153人(H22.4.30現在)
平成元年の世帯数	21,837世帯(H1.4.30現在)
平成22年の世帯数	25,362世帯(H22.4.30現在)
平成になって進出した企業とその時期	イオンモール直方
現在計画されている町の事業	中心市街地再開発事業
進出予定の企業	—

飯塚市は福岡県のほぼ中央部、福岡市と北九州市の間付近、響灘に注ぐ遠賀川流域に位置します。昭和7年市制施行により飯塚市が成立した後、昭和38年に二瀬町、幸袋町、鎮西村と、平成18年に穂波町、筑穂町、庄内町、穎田町と合併し、総面積214.13km²を有する現在の姿となりました。人口は約133,400人（H22.1月末時点）で、福岡市、北九州市、久留米市に次いで県内4番目の人口規模となります。

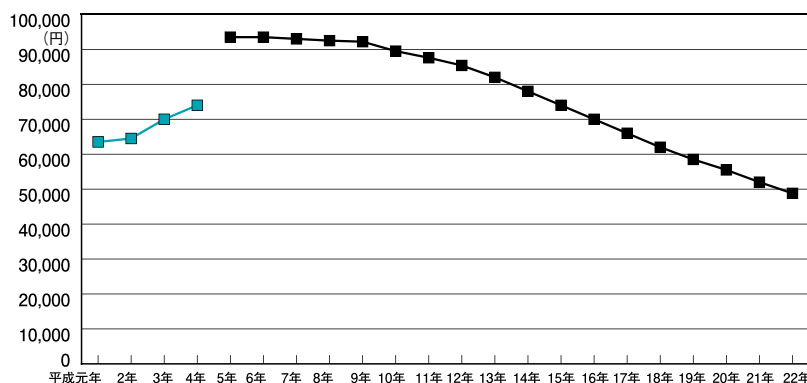
近世においては九州と中央を結ぶ内陸交通の要衝、街道の宿場町として栄え、明治以降は筑豊炭田の中心都市

として発展しましたが、昭和30年代のエネルギー革命によって石炭産業が衰退するとともに地域経済も停滞しました。現在は、石炭から脱皮した新しい街づくりを目標に、都市・生活基盤の整備、企業の誘致等を行っています。

地価をみると住宅地、商業地とも平成4・5年をピークに長く下落傾向が続いています。特に中心商業地である本町商店街・東町商店街においては、地域経済の停滞・郊外大型店舗の進出等により、空き店舗が目立ち衰退傾向が顕著となっています。

不動産鑑定士 口石 智義

【飯塚市住宅地】

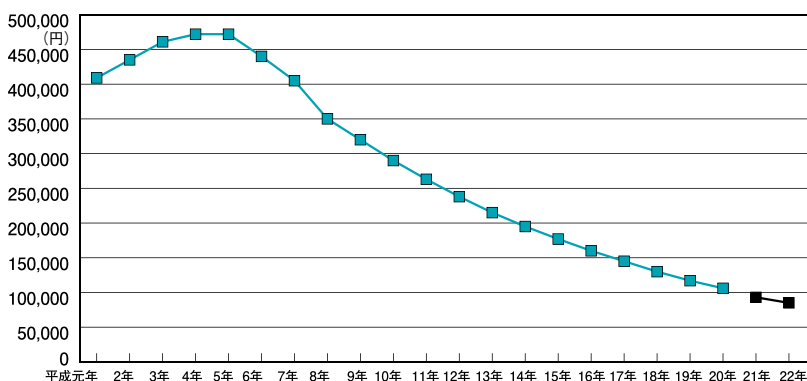


【住宅地】

	最高価格地	所 在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	旧飯塚5-1	東徳前162番4	63,500	0.3%
平成22年	飯塚5-1	宮町918番1	48,800	-6.2%

—■— 東徳前162番4
—■— 宮町918番1

【飯塚市商業地】



【商業地】

	最高価格地	所 在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	旧飯塚5-1	本町1224番4	409,000	2.3%
平成22年	飯塚5-1	本町1098番2	85,000	-8.6%

—■— 本町1224番4
—■— 本町1098番2

【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	イオン九州ジャスコ穂波店(H6~)
新しく作られた公共施設とその時期	イヅカコスモスコモン(H3.11~)、飯塚コミュニティセンター(H8.4~)、飯塚クリーンセンター(H10.3~)
昭和の最も有名な場所	嘉穂劇場、飯塚オートレース場、川島古墳
平成の最も有名な場所	嘉穂劇場、旧伊藤伝右衛門邸
21年間で最も変わった場所など	国道201号、八木山バイパス、200号沿線
昭和の町の中心	本町・東町商店街付近(中心市街地)
平成の町の中心	本町・東町商店街付近(中心市街地)
平成元年の人口	141,589人(平成元年度 H2.3.末日現在・1市4町合算)
平成22年の人口	133,408人(H22.1.末現在)
平成元年の世帯数	49,564世帯(平成元年度 H2.3.末日現在・1市4町合算)
平成22年の世帯数	58,750世帯(H22.1.末現在)
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	飯塚市総合計画に基づく各種事業
進出予定の企業	—

※H18.3.26 飯塚市、嘉穂郡穂波町、同郡筑穂町、同郡庄内町、及び同郡穎田町の1市4町が合併し「飯塚市」となった。

新宮町は福岡市東区、古賀市、久山町と接し、JR 鹿児島本線、国道3号線、更には西鉄貝塚線が走り、交通の利便性に富んでいます。JR の最寄駅は従来は「福工大前」（福岡市東区）のみでしたが、昨年3月に「ししぶ」駅（古賀市）、更に本年3月には当町に「新宮中央」駅が新規開業し、利便性はさらに増してきました。

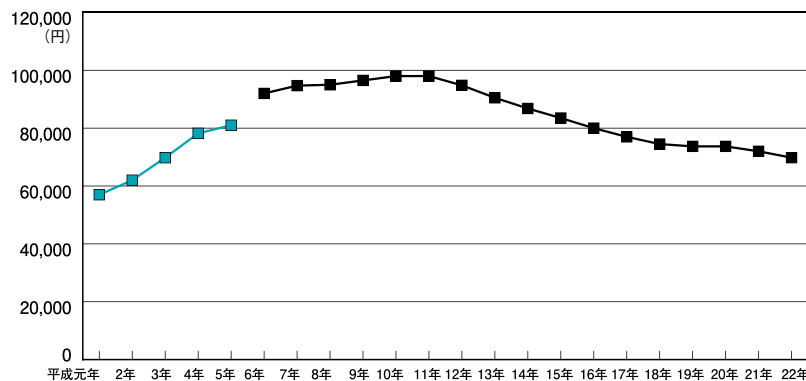
当町内では現在、「ウェリスパーク新宮杜の宮」（495 区画）、「シンプレット新宮みどりヶ浜」（206 区画）の住宅地

が分譲中で、更に沖田・緑ヶ浜地区に新宮町中心市街地整備事業（計画人口 3,500 人）が施行中で、当町は福岡市のベッドタウンとしての性格を更に強めています。

地価公示による住宅地の価格は平成 11 年をピークに下降線をたどり、平成 20 年に下げ止まりを見せましたが、翌年からまた下落し始めました。JR 沿線では今後、大量の住宅地の供給が予定されているところから、価格の推移が注目されるところです。

不動産鑑定士 片山 邦秀

【新宮町住宅地】



【住宅地】

	最高価格地	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	新宮-3	大字下府字下府浜840番228	57,000	4.8%
平成22年	新宮-7	桜山手3丁目8番3	69,800	-3.1%

— 大字下府字下府浜840番228
— 桜山手3丁目8番3

【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	Mr Max (H8)、トライアル (H15)
新しく作られた公共施設とその時期	シーオーレ新宮 (H6)、そびあしんぐう (H13)、渡船待合所 (H16建て替え)、新宮中央浄化センター (H22.3稼働開始)
昭和の最も有名な場所	八重洲団地 (新宮町初の大規模住宅団地)
平成の最も有名な場所	湊坂 (花のまちづくり国際コンクール出展・入賞)、桜山手住宅団地開発
21年間で最も変わった場所など	夜臼・三代地区 (土地区画整理事業)、沖田・緑ヶ浜地区 (土地区画整理事業)
昭和の町の中心	JR筑前新宮駅 (現在福工大前駅) 前
平成の町の中心	JR筑前新宮駅前～国道3号線周辺地区
平成元年の人口	14,941人 (H1.3.末日現在)
平成22年の人口	24,503人 (H22.2.末日現在)
平成元年の世帯数	4,697世帯 (H1.3.末日現在)
平成22年の世帯数	9,193世帯 (H22.2.末日現在)
平成になって進出した企業とその時期	筑豊製作所 (H6)、第一施設工業 (H9)、フランソワ (H7)、ミキモト (H18)
現在計画されている町の事業	中心市街地整備事業 (現在進行中)、人丸公園整備事業
進出予定の企業	現在未定

昭和38年の工業団地造成による工業誘致以来、食料品、家具を主力に本町の工業は、めざましい発展を遂げてきました。

緑豊かな自然を残すため、緑化協定を開発業者とむすび、住宅団地の開発もおこなわれました。

国道3号線周辺への商業施設の進出、区画整理や住宅団地の開発による人口の増加など、福岡市のベッドタウンとして振興してきましたが、終の棲家として考える住民が多く、町づくりに参加される住民の姿が増えています。

活動的な住民のみならず、町を良くしようと独自に考えられ、様々な取組も行っています (防犯活動や花いっぱい運動、松林や立花山の保全清掃活動などのボランティア活動)。

自然や歴史的な遺産はもちろんのこと、昔ながらの伝統的なまつりや行事も守られながら発展していますが、農林漁業などの後継者が減ってきている現実もあります。

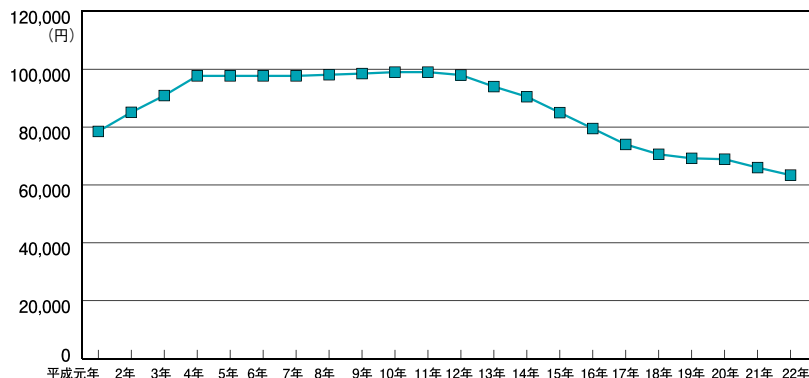
粕屋町は、福岡市に隣接し、都心の接近性に恵まれ、JR 篠栗線と香椎線、国道 201 号、九州縦貫自動車道が縦横に走る交通至便の地にあります。福岡インターに近接していることから、流通業務団地が開発されており、卸小売業が町の主要産業となっています。JR「博多」駅まで約 10 分の時間距離であり、福岡市のベッドタウンとして依然人口増加率も大きく、都市化が進んでいます。

平成 19 年 8 月糟屋 6 町（粕屋町、志免町、宇美町、篠栗町、須恵町、久山町）の合併協議会が設立され、合併を目指し協議されています。

一方地価動向に於いては、近年の急激な金融破綻による経済不況、不動産不況の進展により、住宅地、商業地、工業地等、用途の如何を問わず、今も依然地価は下落傾向です。

不動産鑑定士 向野 昌邦

【粕屋町住宅地】

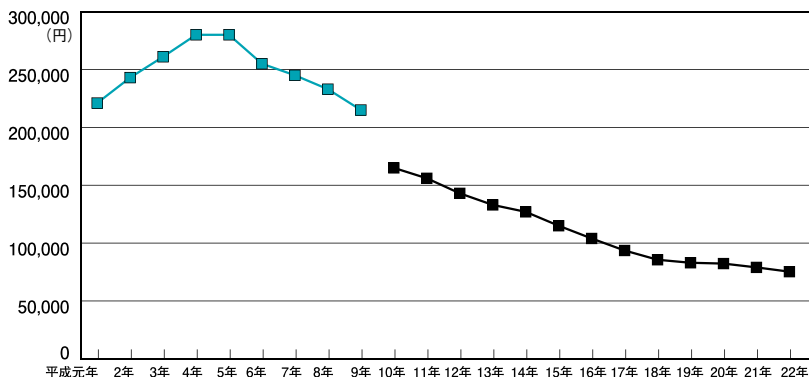


【住宅地】

	最高価格地	所 在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	粕屋-1	大字仲原字蓮ヶ池 261番5	78,500	14.6%
平成22年	粕屋-1	若宮2丁目 261番5	63,400	-3.9%

■ 大字仲原字蓮ヶ池261番5

【粕屋町商業地】



【商業地】

	最高価格地	所 在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	旧粕屋 5-1	大字仲原字上若宮 385番6	221,000	12.2%
平成22年	飯塚 5-1	原町2丁目 2161番1	75,300	-4.7%

■ 大字仲原字上若宮385番6

■ 大字仲原字平原2161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	イオンモール福岡ルクル(H16開業・H20増床)
新しく作られた公共施設とその時期	粕屋ドーム(H10)、粕屋フォーラム(H12)、サンレイクかすや(H16)
昭和の最も有名な場所	—
平成の最も有名な場所	駕与丁公園
21年間で最も変わった場所など	福岡インターと都市高速の連結及び流通・業務団地の発達
昭和の町の中心	原町地区
平成の町の中心	原町からJR長者原駅を中心とした地区
平成元年の人口	29,160人(H1.4.1現在)
平成22年の人口	41,988人(H22.1.1現在)
平成元年の世帯数	9,049世帯(H1.4.1現在)
平成22年の世帯数	16,740世帯(H22.1.1現在)
平成になって進出した企業とその時期	江辻流通団地、福岡ルクル
現在計画されている町の事業	都市計画道路の整備推進 井尻～粕屋線 土井～宇美線
進出予定の企業	特になし

○下水道整備が平成20年度現在水洗化率87.6%となっており、平成37年度の完成を目指し事業の推進を図っている。
○駕与丁公園の整備がなされ、平成9年に「かすやドーム」が完成し、町内外からの利用者が増加している。

福岡県青年鑑定会議「青鑑」への思い

貞和不動産鑑定（株）
貞弘 賢治



私は大学卒業後、横浜で約4年間の会社勤務を経て郷里福岡に戻りました。昭和48年に不動産鑑定士第2次試験、昭和50年に第3次試験合格後、昭和52年に32才で独立開業しました。実務経験が乏しかったため、本業より副業収入が多いという日常でした。

そんな折、ふとした縁で知り合った（財）日本不動産研究所の吉田 正宇氏から若手不動産鑑定士等を中心とした「青鑑」を起ち上げたので入会しないかという誘いがありました。興味半分で参加してみると、吉田 正宇氏、津久井 環氏、内田 信行氏、故 深松 保弘氏が中心となり組織を牽引しておりました。当時の「青鑑」は不動産鑑定評価制度の発展のためには全体の底上げが必要として、全体がよくなれば自分達もよくなるという「ムラ社会」のような雰囲気がありました。昭和40年代前半の経済成長期に競争社会で営業の最前線に身をおいていた私にとっては協調することも大事だが、まずは「自立&自己責任」により、一人一人の資質の向上が全体のレベルアップにつながると考えていたため、その雰囲気には違和感を覚えたものです。

しかしエネルギーな「青鑑」のメンバーと行動を共にするうち、「郷に入っては郷に従え」ということもあり、次第にその色に染まっていったような気がします。「青鑑」って何だったんですか?という問いに対し様々な答えがあると思います。その問いに対し、私は「青鑑」の議長時代の事象を伝えることにより、私の答えにしたいと思います。

当時、不平・不満な事柄が起こればそれに焦点をあて議論が沸騰し、お酒が入ればさらにエスカレートしていくというパターンを繰り返していました。私は専門職業家であれば、人前で専門的な話ができる経験を積むことが必要と考え、例会のたびに各自

がテーマをもって発表し、それについて議論することを提案し実施しました。私も不動産の価値は定性分析に加え、定量分析も考量した「超最有効使用」というテーマで発表した覚えがあります。

また、書記長であった安木 徳男氏の発案で「青鑑」の情報発信の手段として「青鑑通信」を発刊し、これを会員だけではなく九州・沖縄各県の不動産鑑定業者に配布しました。当時の反応として、「これからの不動産鑑定業界は若い力を必要とする」という好意的な意見や「協会の分派活動みたいなことは好ましくない」という意見もありました。

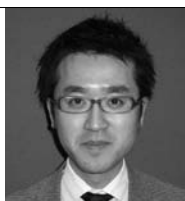
「青鑑」起ち上げの一因ともなった「価格審査」問題から県部会の臨時総会の開催要求という混乱のなか、離脱した北九州地区の不動産鑑定士等が集って「北九州青年鑑定会議」が設立され、初代議長に現福岡県士協会の会長である田村 常美氏が就任されました。そこで「青鑑」の議長である私と田村 常美氏が話し合っ、交流を深めようと開いた合同研究会や懇親会も懐かしい思い出となっています。

「青鑑」の組織力も充実していくなか、福岡県部会では様々な問題が発生し、「青鑑」も協会の外から発言するだけでは何の解決にもならないと考えるようになりました。そこで直接協会運営にかかわるために、吉田 正宇氏、内田 信行氏、安東 清美氏を選出し、「青鑑」はその支援活動に力を注いでいきました。私も昭和58年に38才で総務財務委員長になり、最終的には九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会の会長を務めました。

協会運営にかかわってからは「青鑑」の活動状況については不案内ですが、今や「青鑑」の議長経験者等が協会の要職や分科会幹事として活躍していることから、全国的に例をみない「青鑑」という組織は協会発展におおいに貢献してきたと思います。

合格体験記

大坪 誠一郎



「体系だった専門的な知識を身につけたい」「他人と差別化できる得意分野を持ちたい」と考えたのが、不動産鑑定士試験受験のきっかけでした。新卒で現在の調査会社に入社して7年近く経過していましたが、専門と呼べる分野がありませんでした。そんな時に目にしたのが受験予備校のパンフレット。不動産鑑定士の試験制度が変更になり士登録までの手順が簡略化されるとのことでしたので、ちょうどいい機会だと考えました。

まず、私の論文式合格までの道のりを時系列で説明します。平成17年冬ごろから勉強を始めて、翌年の平成18年5月の短答が不合格。平成19年の短答に合格するもその年の論文が不合格。平成20年も論文が不合格となり、短答免除最終年となる平成21年にやっと合格という流れです。

私の場合、働きながらの受験でしたので、勉強時間の確保には苦労しました。しかし逆に、時間が限られていた分、集中できた面もありました。平日は平均3時間、土日はほとんど1日中勉強に費やしました。

早坂 剛雄



皆さん初めまして。早坂剛雄と申します。H21年度不動産鑑定士論文試験に合格し、現在は新日本総合鑑定(株)で実務修習を受けさせて頂いております。

『合格体験記』ということですので、私の試験勉強中のことを中心に筆をとるべきだとは思いますが、最適な勉強方法は人それぞれだとも思いますので、まず私が不動産鑑定士を目指した経緯からお話させて頂ければと思います。私は大学を卒業後、生命保険の代理店営業を経て不動産会社で仲介業務に携わってきました。前職の不動産会社に入社した当初は不動産というものに興味はあったものの「一生不動産で食べていくんだ」という気持ちはまだありませんでした。しかし、日々の仕事の中で不動産の面白さを知ると共に、人生の仕事として不動産に関わりたい気持ちが徐々に強くなっていきました。仲介業務はハードでしたが、様々なお客様に出会える事や様々な案件をこなしていく事は

具体的な勉強方法は、基本的にはTACの教材を回していました。短答式については過去問。論文式については数年分の答練が中心です。鑑定基準は毎日1時間暗唱しました。調子がいいと1章から各論3章まで2週間で回せますが、仕事が忙しくなったりすると3週間ぐらいかかっていました。試験本番前は7割ぐらいの暗記精度ではなかったかと思います。

教養科目も重要ですが、論文試験は鑑定理論への配点が大きく、ここでいかに点を取れるかが合否を分けます。近年は暗記だけで通用する問題が少ないので、答案構成の練習はできるだけ毎日やりました。

演習は最初から最後まで苦しかったです。最初は、何度やってもTACの問題が制限時間内に解けず、途方に暮れていました。演習でコケると点差が大きく開いてしまいます。土日は必ず本番形式で1問解くようにするなど可能な限り数多くの問題を解くようにしました。論文試験3年目には早稲田セミナーの問題集を回してボリュームのある問題に慣れるようにしました。最終的にはなんとか合格レベルに達していたのではないかと思います。

長く辛い受験生活でしたが、何とか試験に合格できほっと胸をなで下ろしています。現在、鑑定業界と接点の少ない業界にいますが、これからも、勉強・研鑽を続けていきたいと思っています。

大変刺激的でもありました。一方で仲介業務の中での不動産評価は、いわゆる取引事例比較法のみで行われていることから相場感が全てであることに対して(それはそれで大切ですが)仲介業務の中での評価に限界を感じるようになりました。以前より、金融・仲介等の不動産ビジネスの根幹は鑑定評価にあると考えていた私は、不動産のプロフェッショナルになる為に鑑定評価を基礎から学びたいと考え、H19年に不動産鑑定士を目指すことを決意致しました。

これから試験にチャレンジされる方にとって、試験合格までの期間や勉強をする環境は人それぞれだとは思いますが、いずれにしても相当の学習量と覚悟が必要であり、その過程でモチベーションを維持し続けるのは非常に大変なことだと思います。私の場合、モチベーションが下がった時には今一度「なぜ不動産鑑定士になりたいのか」「その先、不動産鑑定士としてどうありたいのか」を自問するようにし、そうする事で具体的な目標を常に意識するようになっていました。私は32歳で不動産鑑定士を目指すことを決意しましたが、何事を始めるにも遅すぎる事は無いと思います。これからも私のモットーである「今後の人生、今より若い時は無い」と言う言葉を胸に様々なことにチャレンジし頑張っていきたいと思っています。今後ともよろしくお願い致します。

葛谷 信五



平成 21 年度不動産鑑定士論文式試験に合格いたしました(株)プライム評価研究所の葛谷(くずたに) 信五と申します。まず、簡単に自己紹介をさせていただきたいと思います。私は、出身は奈良県で、高校は大阪、その後大学は東京の大学に進学しました。そして3年ほど前、弊社への入社をきっかけに九州・福岡の地に初めてやってきました。何も知らない九州の地に一人で来て働きながらの勉強は予想通り大変でしたが、この度なんとか合格することができました。以下実務補助をしながら合格を目指されている方に少しでも

御参考になればと思います。

今回は、特に鑑定理論(論文)についてお話しさせていただきます。鑑定理論は、鑑定協会の研修資料等に目を通しておくことが望ましいと思います。鑑定業界のタイムリーな事項が取り扱われており、私は本試験の解答を作成するに当たって非常に参考になりました。鑑定業界にいる方にとって、仕事と試験勉強の両立は大変だと思いますが、合格後にすぐに実務修習を受けられるので、あきらめず、粘り強くがんばっていただきたいと思います。

最後になりましたが、不動産鑑定に未経験の私を採用し、御指導いただいた弊社の中嶋社長、添野専務を始めスタッフの皆様には大変お世話になり、ありがとうございました。今後は、未熟ながら鑑定業界に少しでも貢献できればと思っていますので、会員の皆様には御指導・御鞭撻を宜しくお願い申し上げます。

新規入会者・開業の紹介

(株) 加賀

不動産鑑定士 山口隆司



はじめまして。昨年会に入会させていただきました(株)加賀の山口隆司と申します。

まずは自己紹介をさせていただきます。

私は昭和 48 年北九州市八幡東区に生まれました。高校までを八幡で過ごし、大学からは東京に出て、就職もそのまま東京、平成 13 年からは不動産投資の世界に身を置きながら、不動産の取得及び売却並びに投資法人の上場業務などに携わってきました。そして昨年 6 月約 17 年振りに故郷に戻ってきました。鑑定の方はデベロッパー会社に就職していた平成 9 年に第二次試験に合格し、その後某信託銀行に出向をしながら実務補修(35 期生です)を受け、平成 12 年の第三次試験に合格しました。ただ鑑定についての実

務経験はこの期間だけでして、近年は僭越ながら運用会社で鑑定評価書を見させていただくという立場でおりました。

趣味は旅、読書、ゴルフとお酒です。旅については昨年南米と欧州を一人旅しました。読書は山本周五郎とかが好きですが、基本乱読派です。ゴルフはそろそろ真面目にやろうと週末に練習場に通っているところ、お酒は何でもござれです。

弊社は昭和 26 年に祖父が創業した電気工事会社でして、昭和 48 年からは住宅メーカーのご指定をいただき主に新築住宅の電気工事を行っておりますが、私の入社に伴い、鑑定部を立上げ、今回の入会に至りました。

私はこれまでの仕事を通じて鑑定業界に多少関わりながら不動産取引の実務経験を積むことができ、また不動産投資の面白さと怖さを経験してきました。ただ、まだまだ未熟者でございます。恥ずかしながら北九州や直近の鑑定業界に関しては知らないことばかりです。今後は是非会員の皆様方のご指導及びご鞭撻をいただければと思っています。どうぞ宜しくお願い致します。

杉不動産鑑定士事務所

不動産鑑定士 杉 孝一



昨年(平成 21 年) 8 月末に北九州市小倉北区清水で「杉不動産鑑定士事務所」を開業致しました。

事務所は自宅の1階にあり、立地が国道3号沿いですので、宅建業(ほんのまねごとですが)の店舗でもあります。建物は築 70 年を超える木造住宅です。笑話ですが、娘が幼稚園の頃、娘の友達のお母さんが「あそこ、人が住んでいたのね。倉庫かと思ってた」と言っていたということを聞き、ショックを受けました。ただ、この家は代々の大工で

あった祖父と父が建てたもので、多少歪みはしていますが、まだまだ矍鑠(かくしゃく)としています。私がくたばるのが先か、この家がくたばるのが先か現在競争しております。どうも勝てそうにありませんが。さて、開業してあつという間に半年が経ちましたが、やっとスタートラインに立てたというのが現在の心境です。前勤務先の大塚先生のご配慮からスムーズに地価公示等の業務に参加させて頂きましたので、現在はこれらの公的な仕事を中心にして業務を行っていますが、鑑定業者という立場に立って改めて鑑定評価の難しさとおもしろさを感じているところです。今後は少しずつ研鑽を重ねて、新しい業務にも挑んでいきたいと思っています。

まだまだ経験も知識も乏しい私ですが、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22年3月11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	〒810-0001 福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-1387
浅 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 九勤筑紫通ビル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 九勤筑紫通ビル3F	092-441-5522
池 田 昌 修	中央総合鑑定(株)	〒810-0041 福岡市中央区大名2-4-30 西鉄赤坂ビル7F	092-714-5715
池 田 雄 士	(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 九勤筑紫通ビル3F	092-441-5522
井 手 江 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 九勤筑紫通ビル3F	092-441-5522
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
江 見 博	(株)総研	〒810-0001 福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470
江 本 庸 時	江本不動産鑑定事務所	〒824-0005 行橋市中央2-5-13	0930-26-2227

会 員 名	勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤 務 先 TEL
大 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 舞鶴ロイヤールビル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
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曾根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)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
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	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 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
桑 原 哲 治	(株)谷澤総合鑑定所 九州支社	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前3-2-8 住友生命博多ビル	092-471-6078
小 池 孝 典	小池不動産鑑定事務所	〒811-4162 宗像市青葉台2-10-6	0940-72-5097

会 員 名	勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤 務 先 TEL
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	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前3-2-8 住友生命博多ビル	092-471-6078
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)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
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
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
高比良 昌一	(株)高比良総合鑑定所	〒810-0001 福岡市中央区天神5-5-3	092-721-4721
滝 口 良 爾	(株)西日本不動産鑑定所	〒814-0153 福岡市城南区樋井川7-20-5	092-834-9771
田 口 浩 二	九州不動産コンサルタント	〒810-0073 福岡市中央区舞鶴3-1-22 萬翠ビル5F	092-515-0809
竹 下 憲 治	(株)アプレイザルジャパン	〒810-0073 福岡市中央区舞鶴1-9-3 朝日プラザ天神1105	092-722-2362
武 田 大 道	(有)武田大道事務所	〒810-0042 福岡市中央区赤坂1-5-22 赤坂えがしらビル6F	092-726-4405
武 田 多 門	(有)武田大道事務所	〒810-0042 福岡市中央区赤坂1-5-22 赤坂えがしらビル6F	092-726-4405
田 代 隆 康	(株)谷澤総合鑑定所 九州支社	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前3-2-8 住友生命博多ビル	092-471-6078
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

会 員 名	勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤 務 先 TEL
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 丸美小倉駅前ビル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
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
林 田 隆 至	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
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
樋 口 隆 弘	(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
秀 島 義 則	(有)秀島不動産鑑定事務所	〒802-0976 北九州市小倉南区南方2-1-26	093-962-7585
平 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

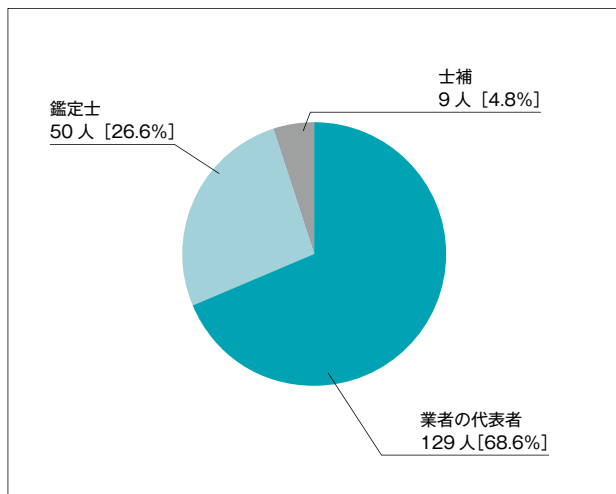
会 員 名	勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤 務 先 TEL
平 畑 博	天神不動産鑑定(株)	〒810-0001 福岡市中央区天神3-4-1	092-781-0078
平 山 和 典	(財)日本不動産研究所 九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
廣 原 浩 一	(株)鑑定ソリュート福岡	〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
福 田 文 雄	福田不動産鑑定士事務所	〒803-0833 北九州市小倉北区朝日ヶ丘8-15	093-561-0594
福 山 新 一	(株)地域科学研究所福岡事務所	〒810-0001 福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-1387
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 野 裕 三	(株)谷澤総合鑑定所 九州支社	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前3-2-8 住友生命博多ビル	092-471-6078
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 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
舩 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 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5-24-37 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	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前3-2-8 住友生命博多ビル	092-471-6078
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 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
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

会 員 名	勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤 務 先 TEL
森 幸 太 朗	(有)北九州不動産鑑定	〒807-0833 北九州市八幡西区南鷹見町11-20-202	093-695-1225
森 部 清 司	(株)地域経済研究所	〒820-0088 飯塚市弁分554-5	0948-26-4678
八 木 穆	(株)毎長不動産鑑定所	〒810-0002 福岡市中央区西中洲12-13 樋口ビル1F	092-751-2052
安 木 徳 男	(株)アプレイザル福岡	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前2-1-1 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 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	(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	〒810-0001 福岡市中央区天神2-3-10-611	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 コモダスパッサン天神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 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

(社)福岡県不動産鑑定士協会の現在

平成22年3月15日時点

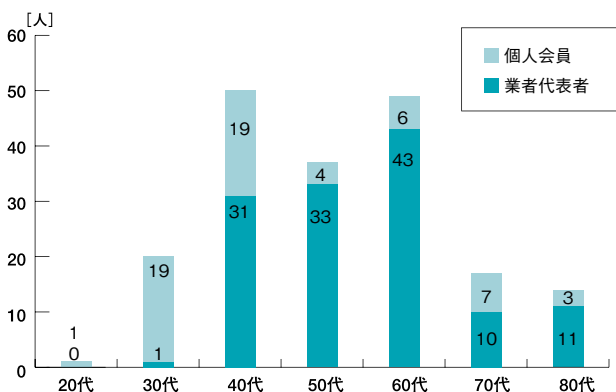
■会員の内訳



■会員の内訳

	人 数	構成比
業者の代表者	129	68.6%
鑑定士	50	26.6%
士補	9	4.8%
計	188	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	19	20	10.6%
40代	31	19	50	26.6%
50代	33	4	37	19.7%
60代	43	6	49	26.1%
70代	10	7	17	9.0%
80代	11	3	14	7.4%
計	129	59	188	100.0%
平均		56 歳		
最年少		29 歳		
最高齢		88 歳		

編集後記

■今回も執筆者や会員の皆様のご協力により、無事に26号を発刊することができ、ありがとうございました。ところで、会報誌の制作にあたっては、編集会議で広報委員の活発なやりとりが行われているのですが、アイデア等には限界があります。そこで、より良い誌面作りのために、会員のみなさんの声を反映させたいと考えておりますので、ご意見、ご要望、「いちゃもん」等をよろしくお願い申し上げます。

[波多野]

■今回の発行にあたりまして、執筆者、広報委員、鑑定士協会事務局、デザインプールさんとたくさんの方にお世話になりました。ありがとうございました。厚くお礼申し上げます。

現在のメンバーでの発行も2回目となり、石田リーダーのもと各担当の協力体制が出来上がりつつあります。

例えば、わがまちバンザイは、掲載する市町村の選択は担当の方にお任せしていますが、今号は合併したばかりの八女市と糸島市をピックアップしてもらいました。さすがのチョイスだなあと感心し、頼もしいなと喜んでいました。

『鑑定ふくおか』は、鑑定士からの情報発信しとして、県内の地価に関する情報を中心に編集していますが、「もっとソフトな記事も掲載しては」というご意見をいただいています。『鑑定ふくおか』の一層の充実のために、このようなご意見をもっといただきたいと思っています。波多野さんの繰り返しになりますが、ご意見、ご感想を是非お寄せください。また、次号では「物産館めぐり」再開したいと思っていますので、おススメの道の駅の情報などをお寄せください！よろしく願いいたします。

[大楠]



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



会長賞「長崎らんたん祭り」

撮影：膳所 時榮（恒川不動産鑑定事務所）

長崎の「めがね橋」を撮影しました。ランタン祭りの提灯が張り巡らされていて、写真を撮る景色としては良かったと思います。デジカメ（ルミックス F218）で撮りました。恒川事務所（恒川先生）の写真に対する情熱も参考になりました。この賞をいただいた事を機に、より一層の精進をしたいと思っています。

【講評】

暮れなずむ刻、眼鏡橋が闇に沈もうとすると頭上のらんたんが輝き出す。絶妙な瞬間を捉えた作品で、構図も素晴らしいと思いますが、多忙な中を目的を持って現地に赴く意欲が出ている1枚と思います。

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか[No.26]

2010年4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。

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