

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



平成23年福岡県地価公示における

地価動向の概況

「九州新幹線全線開業記念」

特別企画

がんばっと～よ! 福岡

久留米駅・筑後船小屋駅・新大牟田駅

寄稿

鉄道への想い



九州新幹線全線開業、3月12日の新幹線博多駅12番ホーム。一番列車「つばめ327号」が6時10分、鹿児島中央に向かって走り出した
写真提供/九州旅客鉄道株式会社

九州新幹線

平成23年(2011年)3月12日、九州新幹線が全線開業した。前年の12月には東北新幹線が開業しており、日本列島は本州の北端・青森から九州の南端・鹿児島までが新幹線でつながることになった。

全国の新幹線整備計画が策定されてほどなくの昭和50年(1975年)3月10日、いざなぎ景気の余韻がまだ残るなかで、山陽新幹線の岡山-博多間が開業した。東海道新幹線の開業から10年半、東京-博多間1069.1キロが6時間56分で結ばれることになったのである。

当時は「のぞみ」はまだ登場しておらず、丸い形のノーズが懐かしい「ひかり」と「こだま」が東京-博多間を走っていた。それから36年後、さらに博多から鹿児島までをつなぐ九州新幹線が全線開業したのである。

九州新幹線は、7年前の平成16年(2004年)3月に、新八代(熊本県)-鹿児島中央が部分開業し、それまで4時間近くを要していた博多-鹿児島中央間は、最速2時間12分に短縮された。今回、博多-新八代間が整備されて全線開業したことで、博多-鹿児島中央は、さらに53分短縮されて最速1時間19分となった。800系・新800系と呼ばれるJR九州自慢のデザイン力と機能美を追求した車両に加え、新大阪-鹿児島中央を直通運転し、関西と南九州を結ぶ新型車両N700系の「みずほ」と「さくら」が運行。最速で新大阪-鹿児島中央が3時間45分で結ばれる。

GDPが世界3位に転落するなど、かつての経済の活力と自信を失いつつあるかのような現在の日本。九州新幹線が、そうした閉塞感を吹き飛ばす起爆剤になってほしいものである。



表紙の写真/新幹線博多乗り入れを祝って博多駅11番ホームで行われた山陽新幹線上り一番列車「ひかり100号」の出発式
(昭和50年3月10日) 写真提供/西日本新聞社

【目 次】	ごあいさつ	会長 田村 常美	2
	平成 23 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	14
	第6分科会	幹事 友野 和憲	16
	第7分科会	幹事 重松 正信	17
	第8分科会	幹事 井上 真輔	18
	「九州新幹線全線開業記念」特別企画 がんばっと～ふ! ふくおか	久留米駅／久留米市 筑後船小屋駅／筑後市 新大牟田駅／大牟田市	20 24 28
	「九州新幹線全線開業記念」寄稿 【鉄道への想い】		32
	わがまちバンザイ	筑紫野市	38
	平成の地価公示	朝倉市・桂川町	40
	福岡青年鑑定会議の現状	株式会社 九銀不動産鑑定所 山崎 晃尚	42
	新規入会者の紹介		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

九州新幹線鹿児島ルートが開業しました。JR博多シティ内に私の大好きな東急ハンズが開店し、また、阪急百貨店や美味しい食事処もあり、博多の魅力が一段と高まっています。このような交通体系や都市機能の変化により、福岡市を中心とする九州各県の地価がどのように変わっていくのか、いわゆるストロー効果が起こるのか、気になるところです。主要都市への時間的距離短縮により不動産の価格は、どのように変わっていくのでしょうか。たとえば、新幹線全線開業による新駅周辺の地価はどのように動くのか等、われわれ不動産鑑定士の腕のみせどころです。最有効使用の原則のもと、土地利用のあり方により地価が決定されます。地域の健全な発展に寄与するため不動産鑑定士が都市計画プラン等のほか、まちづくりやまちおこしに積極的に関わっていくことが必要と思います。土地利用の結果としての価格を求めるだけではなく、原因となる土地利用のあり方にも関与する必要があります。日本経済は、少子高齢化、人口減少傾向、デフレ等、今までに経験したことのない新衰退国時代に突入しています。経済予測はなかなか的中しませんが人口予測の的中率は高いそうです。幸い、福岡県全体の人口は増加していますが、福岡市のように今後も人口増加が予測されている都市があるものの福岡都市圏以外では、人口減少傾向の市町村が大部分です。人口減少傾向の市町村の地価は下がり続けるのでしょうか。我が国の高度成長時代である昭和30年代からの地価高騰をきっかけとして日本

に不動産鑑定評価制度が導入されました。時は移り、地価下落が続いている今日、県民の財産である不動産価格の下落を食い止めることが公益とされるのならば、不動産鑑定士は、価格下落を防止する方法を考えることが必要とされるのでしょうか。ご存知のように個別の不動産は、一般的要因のほか、その所在する地域に影響を受けています。住宅地でいえば、地域の生活利便性や居住環境及び居住者の居住環境意識等を高めることで不動産価格の下落に歯止めをかけられるのではないのでしょうか。住は、衣・食とともに人が生活するためにかかせないものであり、すべての有効需要がなくなることはありません。より良い住環境と地価とのバランスが今後も要求されていくでしょう。また、建物についても100年住宅等、資産価値の考え方に変化が起こっています。我々不動産鑑定士は、様々な不動産のあり方の変化に対応し、様々なニーズに答えていく必要があります。今回の会報は、九州新幹線開業特集として鉄道に関わる内容を中心としたものですが、この会報が地域の情報を提供する場に留まらず、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ます。今日あるものごとは、昨日までのものごとの結果であり、明日以後のものごとの原因となります。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いただきます。誠にありがとうございました。

地価動向の概要

地価公示の総括

代表幹事 山崎 健二

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	①県全体の地価動向と要因 県平均は、15年連続の下落であるが、H22△3.4%→H23△2.6%と下落幅が縮小し、ほぼ全ての市町村において下落幅が縮小している。 都心部を中心に、戸建住宅、マンションの需要が徐々に回復傾向にあり、フラット35S、住宅版エコポイント活用の住宅政策の効果がみられる。 ②県庁所在地の地価動向と要因 変動率 福岡市 △1.9%（前年△3.3%） 市中心部及びその隣接区において、戸建住宅、マンションの需要が徐々に回復傾向にある。（中央区横ばい1地点、西区横ばい2地点、城南区横ばい1地点、早良区横ばい2地点） マンションの売れ行きは福岡市早良区西新エリアで良好。完成在庫は大幅に減少し、不動産会社は仕込みの段階で優良なマンション素地は高値で売買されている。また、総額に割安感のある新築の戸建住宅はよく売れており、古家付の中古住宅と中古マンションも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得であり住宅ローンはフラット35Sがよく売れた。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も強い。 ③県庁所在地以外の地価動向と要因 変動率 北九州市 △3.2%（前年△3.8%）、久留米市 △2.8%（前年△3.3%）、筑紫野市 △0.9%（前年△1.6%）、春日市 △0.9%（前年△1.3%） 北九州市は、都心回帰の中でも都心部ではやや供給過剰傾向にあり、街路条件、利便性が劣る地域では一層の需要減退が認められ、引き続き下落傾向にある。 久留米市は、市内は総じて下落幅縮小の兆しを見せつつあるものの、旧郡部や郊外においては人口減少も相まって下落幅が昨年並み又は拡大の傾向を示している。JR久留米駅、西鉄久留米駅、西鉄花畑駅を中心にマンション供給が活発化していたが、全体的に需要は弱い。九州新幹線の全線開業に向けてJR久留米駅周辺の整備が進行中であり、再開発に伴う35階建て分譲マンションは好調により完売した。 筑紫野市は、福岡市のベッドタウンとして人口・世帯数も微増傾向が続いており、多数の大型住宅団地が存し、価格競争が周辺に波及し下落を続けてきたところであるが、値頃感から下落幅は緩やかに推移しており、駅に近く交通利便性の高い地域においては下げ止まり感が見受けられる。（横ばい2地点） 春日市は、福岡市に隣接するベッドタウンであり、人口・世帯数も微増傾向が続いている。駅に近く交通利便性が高い地域では需要は堅調である。（横ばい1地点）
-------------	---

①県全体の地価動向と要因

県平均は、H20年に16年ぶりに+1.4%となったが、H21△6.3%→H22△7.0%→H23△4.4%と下落基調が続いており、ほぼ全ての市町村で下落幅が縮小している。中でもH23年3月の九州新幹線全線開業による経済活性化の期待感により福岡市で上昇6地点、横ばい4地点が見られた。

②県庁所在地の地価動向と要因

変動率 福岡市 △3.9%（前年△10.1%）

商業施設の中心で、高度商業施設が集積する天神地区(中央区)ではH22年3月に福岡パルコ開業による客足・売上げの増加により天神地区の商業施設が活性化され、大型案件の取引も見られるようになり、△12.7%→△5.2%と大幅に下落率が縮小し、需要回復の動きが見られる。（横ばい1地点）

博多地区はオフィス街であるが、H23年3月の九州新幹線全線開業に伴い、新博多駅ビルが開業し新たな商業施設が誕生することとなり、ビジネスホテルの建設等開発の動きもあり、駅周辺の発展の期待感は大きく、△13.9%→△2.6%と大幅に下落率が縮小している。（上昇5地点、横ばい2地点）

オフィスビルは、H20、21年の大型供給と景気低迷の影響により平均空室率が15%台半ばであったが、H22年は新規供給量の減少、オフィス縮小の勢いが弱まったため、需給調整が進み、14%台後半に低下した。また、テナント誘致競争の激化により、平均賃料は微減傾向で推移している

投資資金の流入について、①金融商品と比較して収益用不動産の利回りが高いこと及び②リートの外部成長へ向けた環境が整ってきたことから、福岡市内及び近郊の商業用不動産が売買されている。外資の動きはないが、リートと地場事業会社の投資意欲が高まっている。

アジア地域からの外国人入国者が多く、近年は韓国、中国からの観光客が増加傾向にある。中国からの豪華客船はH22年は前年の3倍近い61回寄港、H23年は55回寄港を予定している。経済効果は30億円弱と言われ、H22年の福岡市内の百貨店の売上高は年間約1,710億円であることから2%近い押し上げ効果がある。

福岡市早良区は、旧国道202号沿線上にある地下鉄空港線各駅から徒歩圏内の地域では、マンション素地取得需要が回復傾向にある。（上昇1地点、横ばい1地点）

③県庁所在地以外の地価動向と要因

変動率 北九州市 △4.1%（前年△4.8%）、久留米市 △6.0%（前年△7.5%）、

北九州市は、景気後退による先行き不透明感から依然として下落基調にあるが、下げ止まり・底打ち感も見られる都市部(小倉北区)では△6.0%→△4.8%と下落率が縮小しているほか、全ての区において下落率がわずかに縮小している。小倉駅北口においては、小倉記念病院のH22.12.27移転開業のほか、(仮称)北九州漫画ミュージアム(H24.4開館予定)、サッカーJ2の本拠地スタジアムの建設(H27年度完成予定)等の事業が進行しており、今後、集客増、南口との回遊性の高まり等都心部の活性化が期待されるところである。

商業地	久留米市は、商業需要全般が停滞傾向にあり、中心市街地では地価を下支えしていたマンション素地需要が、販売不振に伴い素地価格水準が一段低い水準に低下したため、依然として底値が見えず地価下落が続いている。西鉄久留米駅から六つ門地区間のアーケード街の空店舗率は、やや改善傾向にあり、大規模ショッピングセンター（くるめりあ六つ門）の開業、新世界地区では再開発の進展等、中心市街地活性化の要因も見られる。
工業地等	①県全体の地価動向と要因 全般的に景気減速による企業収益の悪化、設備投資意欲の減退から昨年同様の下落基調にあるが、景気の回復期待から、下落率は縮小している。 福岡県は自動車産業の集積地であり、急激な円高進行や生産拠点の海外シフト等、厳しい情勢にあり、工業用地の需要はやや停滞しており、地価は下落傾向である。 ②用途別変動率 準工業地 △3.5% 前年△4.5% 工業地 △3.0% 前年△3.8%

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H22 変動率	H23 変動率	H23 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.4	△ 2.6	0	9	583	592
福岡市	△ 3.3	△ 1.9	0	6	178	184
北九州市	△ 3.8	△ 3.2	0	0	128	128
久留米市	△ 3.3	△ 2.8	0	0	34	34
大牟田市	△ 5.0	△ 3.8	0	0	22	22
筑紫野市	△ 1.6	△ 0.9	0	2	9	11
春日市	△ 1.3	△ 0.9	0	1	12	13

(2) 商業地

市町村名	H22 変動率	H23 変動率	H23 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 7.0	△ 4.4	6	4	198	208
福岡市	△ 10.1	△ 3.9	6	4	58	68
北九州市	△ 4.8	△ 4.1	0	0	59	59
久留米市	△ 7.5	△ 6.0	0	0	13	13
大牟田市	△ 6.9	△ 4.9	0	0	8	8

平成 23 年福岡県地価公示における

地価動向の概要

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央 -2	福岡市中央区大濠 1 丁目	494,000	0.0 (△ 7.7)	都心回帰傾向により人口・世帯数ともに増加傾向にあり、大濠地区のブランド力と希少性により需要が比較的堅調である。
	商業地 福岡中央 5-9	福岡市中央区天神1丁目	5,780,000	0.0 (△ 16.2)	福岡パルコ開業による客足・売上げの増加により天神地区の商業施設が活性化され、大型案件の取引も見られるようになり、需要回復の動きが見られる。
上昇率 1 位 又は 下落率最小	住宅地 福岡中央 -2	福岡市中央区大濠 1 丁目	494,000	0.0 (△ 7.7)	都心回帰傾向により人口・世帯数ともに増加傾向にあり、大濠地区のブランド力と希少性により需要が比較的堅調である。
	商業地 博多 5-1	福岡市博多区博多駅前 3 丁目	2,190,000	2.3 (△ 16.4)	九州新幹線全線開業及びJR博多駅のリニューアルによる経済効果が見込まれ、駅周辺の新築オフィスビルの空室率も改善されてきており、ビジネスホテルの建設等開発の動きもあり、需要回復の傾向が伺える。
下落率 1 位	住宅地 大牟田 -22	大牟田市大字歴木	22,700	△ 7.7 (△ 5.7)	景気の低迷に加え、人口の減少・高齢化に歯止めがかからず、住宅地の需要は弱い状況にある。
	商業地 久留米 5-6	久留米市日吉町	194,000	10.2 (△ 12.6)	オフィス街では、福岡市までの交通アクセスの利便性から企業の統廃合・撤退が進み、空室が目立ち需要が激減している状況にある。

●福岡市について

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	0.0 (△ 7.7)	都心回帰傾向により人口・世帯数ともに増加傾向にあり、大濠地区のブランド力と希少性により需要が比較的堅調である。
	商業地 福岡中央 5-9	福岡市中央区天神1丁目	5,780,000	0.0 (△ 16.2)	福岡パルコ開業による客足・売上げの増加により天神地区の商業施設が活性化され、大型案件の取引も見られるようになり、需要回復の動きが見られる。
上昇率 1 位 又は 下落率最小	住宅地 福岡中央 -2	福岡市中央区大濠 1 丁目	494,000	0.0 (△ 7.7)	都心回帰傾向により人口・世帯数ともに増加傾向にあり、大濠地区のブランド力と希少性により需要が比較的堅調である。
	商業地 博多 5-1	福岡市博多区博多駅前 3 丁目	2,190,000	2.3 (△ 16.4)	九州新幹線全線開業及びJR博多駅のリニューアルによる経済効果が見込まれ、駅周辺の新築オフィスビルの空室率も改善されてきており、ビジネスホテルの建設等開発の動きもあり、需要回復の傾向が伺える。

●北九州市について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 戸畑 -3	北九州市戸畑区浅生1丁目	102,000	△ 4.7 (△ 3.6)	比較的多く学校が立地しており、学校校区の評判は高く住宅地としての人気が高く、隣接区よりも価格水準が高いが、慢性的な住宅需要の低下により下落基調にある。
	商業地 小倉北 5- 1	北九州市小倉北区魚町 2 丁目	652,000	△ 6.1 (△ 6.7)	市内随一の専門店街であるが、大型店舗の郊外進出や消費不振の影響等により優位性が低下し、需要の低下が見られる。
上昇率 1 位 又は 下落率最小	住宅地 門司 -16	北九州市門司区緑ヶ丘	56,900	△ 1.4 (△ 2.4)	住環境が良く、市都心部である小倉に隣接し利便性が良いことから、住宅需要は根強く、価格水準が底値圏まで来ている状況にある。
	商業地 門司 5-4	北九州市門司区柳町 2 丁目	189,000	△ 0.5 (△ 1.6)	駅前の国道沿いの商業地で、近隣には郊外大型店もなく、商況が安定しており、下落幅が緩和するものと見込まれる。

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・築上町

【小倉北区】

＜住宅地：△4.5%→△3.4%＞

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。最大下落地点は、利便性等が劣る小倉北-13篠崎3丁目(△5.3%→△4.4%)。

＜商業地：△6.0%→△4.8%＞

小倉北区都心部は、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。「コレット井筒屋」は、新店舗展開(ロフト、無印商品、ZARA等)、人件費及び販売管理費の大幅削減等により、経常損益、純損益ともにH22.10月中間連結決算において3年ぶりに黒字転換。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。堺町、鍛冶町周辺の歓楽街は、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、再び動きが始め、現在、西小倉駅前市街地再開発事業の小倉D.C.タワーをはじめ約500戸供給されているが、売行きは下半期に入りやや鈍化。小倉駅北口においては、小倉記念病院がH22.12.27に移転開業したほか、以下の事業が進行しており、今後、小倉駅北口の通過人口の増加、南口との回遊性の高まり等都心部の活性化が期待される。①「ラフォーレ原宿小倉」跡には(仮称)漫画ミュージアムがH24.4月に開館予定。②サッカーJリーグ2部「ギラヴァンツ北九州」の本拠地となる新スタジアムの建設(H27年度完成予定・住友金属工業所有地を借地)。③H21.5月に大塚家具が撤退したAIMには「ヤフー・ジャパン」のコールセンターがH22.11.14に開設。④小倉記念病院隣に福祉複合ビルの建設計画(調剤薬局、診療所等：(株)ウインズビル)。⑤H22.3月東横インオープン等ビジネスホテル立地。大手町地区においては、倒産したアーバンコーポレーションの未利用地を(財)建和会が取得し、複合施設(デイサービスセンタ

ー、共同住宅等)と小倉南区から移転する新おさゆき病院の建設がH24.1月竣工予定。また、住友不動産所有の旧小倉ホテルには、19階建複合ビル(商業スペース、医療モール、交流広場、マンション)がH24年度末に竣工予定。最大下落地点は、歓楽街に位置する小倉北5-2堺町1丁目(△7.5%→△6.8%)。

【小倉南区】

＜住宅地：△3.7%→△2.8%＞

人口はほぼ横這い。沼地区においては、ビューシティ榆の木坂(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：△5.6%→△4.2%＞

上葛原土地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、守恒地区等の他の商業地域は収益性が低下。

【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、分譲価格は弱含み。駅西側を中心に低層アパートが増え、賃貸住宅はやや供給過剰。マンション供給はストップした状況。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：△5.8%→△4.6%＞

行橋駅東口の既存商店街は、空店舗が増え衰退傾向。西口は、土地地区画整理事業(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。

【豊前市】

＜住宅地：△3.6%→△2.6%＞

人口は微減傾向。「赤熊南土地地区画整理事業(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：△4.7%→△4.2%＞

中心商業地は衰退傾向にあり、「マルショク豊前店」周辺

平成 23 年福岡県地価公示における 地価動向の概要

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。

【荏田町】

＜住宅地：△3.1%→△2.7%＞

人口は微増傾向。トヨタ自動車九州(株)の進出に伴い、町内各所において賃貸住宅の建設が相次ぎ空室が多く見られたが、H22年に入り、自動車産業の回復に伴い、賃貸需要は増えつつある。

＜商業地：△4.6%→△3.8%＞

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、国道10号沿線は、車輛通行量が減少し、空地、閉鎖店舗等が見られ、需要は減退傾向。荏田駅近くの中心商業地は、衰退傾向にあり、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。

＜工業地：△4.0%→△3.0%＞

荏田町は、日産自動車(株)九州工場、トヨタ自動車九州(株)等の自動車産業の集積が進み、今後も関連企業の進出が見込まれるが、円高に伴う収益縮小、生産拠点の海外シフト等投資への逆風が強く、不動産市場は停滞した状況が続いている。

【吉富町】

＜住宅地：△2.9%→△2.4%＞＜商業地：△4.8%→△4.3%＞

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。今吉地区にスーパー「キッチンポケット」閉鎖跡に大分のスーパー「マルミヤストア」がH21.8月に出店。

【築上町】

＜住宅地：△2.5%→△1.8%＞

人口は微減傾向。高齢化が進行し、新規供給は少なく、取引価格は弱含みで推移。旧来の商業地は、空洞化が進行しており衰退傾向にある。

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、田川郡添田町・川崎町、京都郡みやこ町

【戸畑区】

人口は、前年比▲1.1%の61,738人、世帯数は、前年比▲0.9%の29,936世帯と共に減少傾向で推移する。

当区は、北九州工業地帯の一角として発展してきた工業の町であり現在でも区面積の約半分を工業関係の施設が占めている。

北九州市内では小倉北区に次いで人口密度が高く、住宅地は、区の中心部付近の区画整理事業等による平坦で区画整然とした街区と高台の傾斜地形で街路の配置が劣っている街区とが混在している。

区の中心部付近は、公共公益施設はじめ、ショッピングセンター、病院等の生活利便施設が地区内に多く立地しており、学校校区の評判と相まって住宅地としての人気は高く、その価格水準も高いレベルを保っている。最近では、恵まれた居住環境から社宅跡地のような中～大規模地を分割造成した戸建開発などが多い。

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。

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、全ポイントで下落し、平均的な下落幅は昨年と同水準である。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、全ポイント下落し、平均的な下落幅は昨年と同水準である。

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲2.8%	▲3.4%	▲3.4%
商業地	▲2.6%	▲3.7%	▲3.6%

【八幡東区】

人口は、前年比▲0.7%の72,364人、世帯数は、前年比▲0.9%の33,476世帯と共に減少傾向で推移する。

新日鉄を経済的基盤として都市形成が進んだ街であるが、構造的な不況の煽りで依然として人口の流出が続いている。また、北九州市内でも最も高齢者人口比(31%、市平均

24.8%)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、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・商業地ともに下落傾向で推移し、平均的な下落幅は昨年とほぼ同水準である。

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

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲2.7%	▲3.6%	▲3.3%
商業地	▲3.6%	▲4.1%	▲3.6%

【八幡西区】

人口は、前年比+0.2%の260,425人、世帯数は、前年比+0.3%の122,633世帯と共に増加傾向で推移する。人口、世帯数ともに増加しているのは、北九州市内では、小倉北区と八幡西区だけである。

戦前からの重化学工業を経済的基盤として発展してきた街で、JR黒崎駅南側600m圏には、小倉都心に次ぐ商圈を有する高集積の商業拠点が形成されている。その商業拠点である黒崎都心地区の状況は、コムシティが破綻し、主要アーケードの空室率が20%を超え、黒崎駅の乗降客数も減少し、折尾駅に抜かれるなど地域の衰退状況が続いている。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。

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。スーパーハローデイも平成22年10月に進出した。九州厚生年金病院跡地及び市営岸の浦団地跡地を図書館及びホールを中心とした文化・交流拠点にする予定で、平成24年夏、供用開始を目指している。

その他、黒崎駅前の中心街路「ふれあい通り」にある「井筒屋アネックス-1」を含む再開発ビルの建設が検討されており、井筒屋も準備組合への参加を表明している。

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、平均的な下落幅は昨年と比べやや改善されている。

なお、地価公示の価格を決定した時点ではコムシティ問題に進展はなかったが、その後に北九州市が商業フロアを買い取ることを公表した。市民として少し期待したい。

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲2.5%	▲3.6%	▲3.1%
商業地	▲4.6%	▲5.1%	▲4.8%

【直方市】

人口は、前年比▲0.4%の59,048人、世帯数は、前年比+0.5%の25,881世帯と人口は減少、世帯数は増加傾向で推移する。

土地区画整理事業により、イオンモール直方店が平成17年にオープンし、その周辺に約330区画の住宅が新規供給され、当該宅地は比較的需要旺盛であったが、それ以外の地域では需要は弱く、相場を下回る取引が見られた。

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、平均的な下落幅は、住宅地は拡大、商業地は縮小する傾向であった。

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲1.1%	▲2.5%	▲2.9%
商業地	▲6.0%	▲6.7%	▲6.1%

【田川市】

人口は、前年比▲0.3%の51,341人、世帯数は、前年比+0.7%の24,257世帯と人口は減少、世帯数は増加傾向で推移する。

日本の近代化を支えた産炭都市である。当市にとって石炭産業の崩壊による打撃は甚大で、人口流出、失業等の問題を長期に抱えるに至った。人口流出の歯止め等として、248区画の大型住宅団地である「星美台」が分譲中で、住宅地系の残戸数は10区画程度である。

また、福岡銀行伊田支店が建替え工事を終え、平成22年9月6日から伊田商店街での営業を再開した。

その他、国道201号沿線の当市と糸田町との境付近に「道の駅」が建設中であり、平成23年3月完成予定である。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、平均的な下落幅は、住宅地は縮小、商業地

平成 23 年福岡県地価公示における 地価動向の概要

は拡大する傾向であった。

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲ 2.7%	▲ 3.1%	▲ 2.8%
商業地	▲ 5.4%	▲ 3.7%	▲ 5.1%

【田川郡添田町】

人口は、前年比▲1.6%の11,587人、世帯数は、前年比▲0.3%の4,941世帯と共に減少傾向で推移する農業・林業・観光を主産業とする町である

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

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲ 0.8%	▲ 1.0%	▲ 2.8%

【田川郡川崎町】

人口は、前年比▲1.3%の19,575人、世帯数は、前年比▲0.1%の9,523世帯と共に減少傾向で推移するかつての産炭都市である。川崎町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、下落幅がやや拡大傾向で推移した。

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲ 1.8%	▲ 2.4%	▲ 2.5%

【みやこ町】

人口は、前年比▲1.1%の22,239人、世帯数は、前年比▲0.2%の8,475世帯と共に減少傾向で推移する。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。変化の少ない田園都市であったが、旧豊津町の北東部に東九州自動車道とインターが建設中である。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	▲ 0.3%	▲ 1.4%	▲ 1.4%
商業地	▲ 0.9%	▲ 2.8%	▲ 2.9%

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、中間市、宗像市、
遠賀郡芦屋町・岡垣町・遠賀町・水巻町

当分科会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。

① 北九州市門司区

(概況)

- ・人口は104,567人(前年同月比△1.0%)、世帯数は45,336世帯(前年同月比+0.2%)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29.7%(平成22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、JR門司駅を中心とする大里地区とJR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：H22 △3.9% H23 △3.3%]

- ・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△2.0%。
- ・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應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△3.5%。

【商業地】[平均変動率：H22 △3.0% H23 △2.3%]

- ・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△2.5%。
- ・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△2.0%。

【工業地】[平均変動率：H22 △3.0% H23 △2.4%]

- ・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。

② 北九州市若松区

(概況)

- ・人口は85,354人(前年同月比△0.3%)、世帯数は34,658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、区域東部には当時の古い市街地が連たんしている。一方、区域西部は、後発部で、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形成されており、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：H22 △3.9% H23 △2.8%]

- ・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△3.1%。
- ・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△1.8%。

【商業地】[平均変動率：H22 △4.1% H23 △3.5%]

- ・当区東部市街の南東部に旧来からの中心商店街があるが、背後人口の減少に加え、大型店(バイサイドプラザ若松、ハローディ等)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△3.5%。
- ・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最も高い水準を示している。

【工業地】[平均変動率：H22 △1.5% H23 △1.0%]

- ・響灘に近いポイントは、一昨年秋までの景気好調を受けて工業地需要は高く、地価水準は年間を通してほぼ横這い傾向で推移したが、急激な円高等の影響を受け、ややその動きは失速したものの、比較的堅調な需要があることから地価は微減程度で推移している。
- ・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、需要がやや伸び悩んでおり、昨年同様地価水準は下落傾向が続いている。

③ 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	45,299人 (△1.6%)	20,026世帯 (△0.2%)	△2.8%	△3.9%
宗像市	95,570人 (+0.2%)	38,402世帯 (+1.2%)	△4.1%	△2.5%
芦屋町	15,695人 (△1.5%)	6,713世帯 (△0.5%)	△7.4%	△8.4%
水巻町	30,344人 (△1.0%)	12,912世帯 (+0.7%)	△3.6%	△3.9%
岡垣町	32,556人 (+0.2%)	12,684世帯 (+1.2%)	△2.4%	△4.5%
遠賀町	19,571人 (+0.1%)	7,515世帯 (+1.3%)	△2.5%	△4.2%

・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△4.4%、同既存型住宅地の平均変動率は△3.5%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 H22 △ 3.8% ⇒ H23 △ 3.2%〉

H22 年に入り戸建住宅の新築着工が増加、また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。一方、共同住宅地については、まだ回復の兆しは見えず、ほぼ昨年並みか若干の下落縮小となった。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だしており、地価下落は徐々に縮小傾向にある。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、特に賃貸アパート・マンションの落ち込みは大きく、単身向けを中心に空室率は上昇している。また、新築分譲マンションも値引きしている状況で、総じて共同住宅の需要は弱い。

〈商業地：変動率 H22 △ 5.7% ⇒ H23 △ 5.6%〉

昨年に引き続き商業地の取引は極めて少なく、ほぼ昨年並みの下落率となった。特に、箱崎・馬出地区では九大移転により空き店舗も増加している。なお、JR千早駅を中心とするエリアでは、国道3号沿いの香椎団地跡地に大和ハウス工業の複合商業施設「香椎フェスティバルガーデン」（9店舗）が平成22年4月末にオープンし、徐々に客足を伸ばしている。

【飯塚市】

〈住宅地：変動率 H22 △ 3.4% ⇒ H23 △ 3.4%〉

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、伊岐須地区の新興住宅団地「飯塚ガーデンヒルズ」（109画地）は坪9万円前後で分譲中であり、売れ行きは好調。また中古住宅にも動きが見え始めてきている。一方、分譲マンションの新規供給は今年1棟（52戸）のみで、価格は1,700万～2,500万円であるが、契約率は低く、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、額田町）の住宅地でも地価下落は継続しており、軒並み

地価水準は2万円/㎡前後で、下落率は昨年と同程度となっている。

〈商業地：変動率 H22 △ 6.7% ⇒ H23 △ 6.4%〉

旧来からの中心商業地「本町商店街」「東町商店街」等アーケード街は、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」の集客力により、歩行者通行量が年々減少しており、平成22年では平日でも前年比△10%減少している。また、商店街全体の空室率も増加しており、平成21年6月の4商店街の空室率は約23%を示している。

また、国道201号沿いの柏の森地区では、全国展開のファストフード店や小売店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・堀池地区では平成22年にハローディ穂波店がオープン、その他沿道型店舗が進出するなど路線商業地としての需要が高まっている。

【古賀市】

〈住宅地：変動率 H22 △ 5.4% ⇒ H23 △ 3.8%〉

平成21年3月に新駅「ししぶ駅」が開業し、駅周辺の大規模新興住宅団地「四季の杜 美明」（314戸）が坪22～23万円で分譲中である。なお、その周辺の既成住宅地では、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は下落基調にある。

〈商業地：変動率 H22 △ 5.6% ⇒ H23 △ 5.4%〉

JR古賀駅前と国道495号を結ぶ沿道の駅前商店街は、街路が悪く駅乗降客の動線がないため、旧来からの小売店舗の疲弊と連動して衰退しており、ほぼ昨年並みの下落率となった。一方、国道495号沿いの大型SC「サンリブ古賀店」周辺では郊外型大型店舗が集積し、商業の重心が駅前からこちら一帯に移動しており、これら店舗等は周辺市町の顧客を吸引する商圈に拡大している。

【福津市】

〈住宅地：変動率 H22 △ 5.0% ⇒ H23 △ 4.2%〉

URの大型開発「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3,120戸の住宅供給が予定されているが、現在分譲中の戸建住宅「あけぼの団地」の売れ行きも比較的堅調である。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が顕在化しており、低い地価水準にもかかわらず昨年並みの下落率を示した。

〈商業地：変動率H22△5.0%⇒H23△4.9%〉

JR福岡駅前通りの既存商店街は他市町と同様、郊外店に押され衰退傾向にある。また、太郎丸交差点を中心とした県道沿い一帯は郊外型商業施設が集積しているものの、近年新規出店の動きはなく、地価は下落基調にある。なお、JR福岡駅南側に「イオンモール福津」が平成24年春に開業予定であり、敷地面積約14万㎡、店舗面積約7.5万㎡、店舗数150店以上が計画され、今後既存店舗への影響が懸念される。

【宮若市】

〈住宅地：変動率H22△4.2%⇒H23△3.3%〉

市内で目立った新規の住宅供給はなく、住宅需要は一般的に低調である。特に、交通手段がバス路線のみであるため、市外からの需要取り込みが相対的に弱く、土地の動きは依然として鈍い。なお、住宅地の地価が2万円前後と低水準であることから、今回下落率が若干縮小した。

〈商業地：変動率H22△7.2%⇒H23△3.7%〉

県道福岡直方線沿いの本城地区では沿道型店舗が集積し、商圈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、ここ数年の大幅な地価下落の継続で背後住宅地との格差が縮まり、今回下落率が大幅に縮小した。

【新宮町】

平成22年3月に新駅「新宮中央駅」が開業し、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、町役場周辺の既存住宅も比較的

安定した地価を示し、住宅地の下落率は△3.5%と縮小した。

なお、新駅「新宮中央駅」東側にスウェーデンの家具専門店「イケア」が土地8.8万㎡を取得し、店舗面積約4万㎡の大型店を平成24年以降に九州で初出店（全国6番目）する予定である。

【久山町】

ミニ開発の分譲住宅はあるものの、売れ行きは停滞気味で地価は弱含みであり、昨年と同様△2.5%の下落率を示した。また、市街化調整区域内宅地でも、市街化住宅地と同様昨年並みの下落率△2.1%である。

【粕屋町】

住宅地は、福岡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△2.6%と若干縮小した。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、近隣背後における共同住宅地の需要も停滞しており、地価下落は昨年より若干縮小の△4.1%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△2.7%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△2.7%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、地価の下落率は昨年より若干縮小の△1.3%を示した。一方、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より若干強い△2.9%を示した。

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、小郡市、筑紫野市、朝倉市、
朝倉郡筑前町、三井郡大刀洗町

《福岡市博多区》

【地価動向】

人口212,887人(+1.0%)、世帯数124,509世帯(+5.6%)の博多区住宅地の平均変動率は昨年の-5.2%から今年は-2.7%と下落幅は半減した。商業地は昨年の-13.9%から今年は-2.6%と下落幅の縮小が著しい。金利の低い住宅ローン等による住宅市場の回復と、新博多駅ビルや九州新幹線業による経済効果を期待した商業需要の回復が主な要因。

【特徴的な価格形成要因】

- ①平成23年3月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全線開通により博多-熊本間は最速で33分、博多駅-鹿児島間は最速で1時間19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(4F延17,500㎡)が建設中で平成23年9月開業予定。H&MやZARA、ユニクロ旗艦店等が出展予定。
- 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。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。
- ⑧中国発着のクルーズ船、平成22年は63回だった。

⑨バ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

⑩博多駅周辺ではビジネスホテルはアクティブホテルが平成23年10月に開業し、ドリーミン博多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)が建築中。JR九州も博多駅そばで計画中。サットンプレイスも韓国系のホテルに変わる予定。

⑪博多ビルが40億円強でJR九州に売買され、博多郵便局跡地との連携が目される。

《福岡市中央区》

【地価動向】

人口178,754人(+1.9%)、世帯数107,045世帯(+4.3%)の中央区住宅地の平均変動率は昨年の-5.2%から今年は-2.3%になり、下落幅はかなり縮小した。商業地は昨年の-12.7%から今年は-5.2%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 平成22年3月にオープン(154店舗)、6年ぶりに都心に活気が戻る
- ③インキューブ増床 ジャンク部分を含ませ店舗面積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11月にオープン。
- ⑤ブルックスプラザ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

平成23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とともに平成22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エイク(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、平成22年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。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14F、平成24年2月にオープン予定。
- ⑯しんわ本社ビル(12億円強)、グラスビルディング(約12億円)、日土地ビル(約39億円)、天神渡辺通ビルディング(約30億円)等の事務所ビルが売買された。
- ⑰天神西通りにもH&Mやフォーエバー 21が出典予定と報じられた。

《小郡市》

人口58,620人(-0.1%)、世帯数20,108世帯(-0.5%)の小郡市住宅地の平均変動率は昨年の-4.3%から今年は-4.8%と下落幅がやや拡大。商業地は昨年は-6.4%で今年も-6.0%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100,157人(-0.2%)、世帯数17,740世帯(-1.4%)の筑紫野市住宅地の平均変動率は昨年の-1.6%から今年は-0.9%、商業地は昨年の-3.2%から今年は-3.8%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)

《朝倉市》

人口56,320人(-0.6%)、世帯数19,103世帯(-1.2%)の朝倉市住宅地の平均変動率は昨年の-6.6%から今年は-6.1%、商業地は昨年の-6.3%から今年は-6.2%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29,161人(-0.6%)、世帯数9,292世帯(+0.8%)の筑前町住宅地の平均変動率は昨年の-7.0%から今年は-5.9%とやや下落幅が縮小した。これに対し、商業地は昨年の-8.8%から今年は-8.1%と引き続き高い下落率を示している。

《大刀洗町》

人口15,281人(-1.1%)、世帯数4,733世帯(+1.1%)の大刀洗町住宅地の平均変動率は昨年の-2.9%から今年は-2.7%、商業地は昨年の-4.3%から-4.2%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、マンション素地需要等が依然として弱いことから、年間3%程度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%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-3%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-1.3%から-1%と下落傾向は緩和している。-1%程度の下落率を示している地域が多いが、光町周辺では画地規模が小さく、高値の取引が散見され、横ばい傾向である。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。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～-3%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-1.7%から-1.1%と下落傾向は緩和している。-1%前後の地域が多いが、南ヶ丘地区など住宅団地では微減傾向である。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。駅前商業地の地価は、依然下落傾向にあり、-3～-4%の下落率を示している。

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-1.6%から-1.2%と下落傾向は緩和している。青山、高雄等郊外の住宅団地等では、交通便利性が劣ることから、下落率は-1.5%程度とやや大きい。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。郊外路線商業地、太宰府天満宮参道の商業地では、昨年同様の下落傾向で、-2%前後の下落率を示している。

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-0.8%と、下落傾向は緩和している。値頃感から-1%未満の下落率の地域が多く、住環境が良好な今光地区では、ほぼ横ばい傾向にある。

⑥志免町

住宅地の地価は平均変動率で見ると、-1.8%と昨年と同様の下落傾向を示している。志免町の中心部では、昨年とはほぼ同様の傾向であり、桜ヶ丘等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-5%台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、-2.1%と昨年と同様の下落傾向を示している。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、やや下落傾向が弱まっているものの、-3%台の下落率を示している。

⑧宇美町

住宅地の地価は、値頃感から下落傾向を緩和しつつあるものの、平均変動率で見ると、-3.2%と依然として昨年と同様の下落傾向を示している。商業地は、やや下落傾向が弱まっているものの、依然として昨年同様の下落傾向にあり、-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ったが、平均変動率を見ると、昨年の-2.6%から-3.5%と下落がやや拡大した。

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-2.2%と昨年と同様の下落傾向を示している。商業地の平均変動率も-3.5%と昨年と同様の下落傾向を示している。

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-3.4%から今年は-2.4%となっており。価格調整が進んでいる。商業地については変動率が-5%程度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、八女郡広川町

【西区】

住宅地、商業地ともに下落幅は縮小。住宅地は小幅な動きに転じている。

○福岡市西区の住宅地

賃貸マンション素地、分譲マンション素地需要は回復が遅れているものの、戸建住宅需要は比較的堅調に推移し、地価下落幅は小幅な動きに転じた。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。

姪浜駅周辺は、分譲マンションの供給減もあって戸建住宅需要は概ね安定。九大移転の影響から周船寺駅、九大学研都市駅周辺は、戸建住宅需要は安定、賃貸マンション用地需要も安定局面に向かっている。

□福岡市西区の商業地

姪浜駅周辺は、マンション素地需要の回復が遅れ、事務所等の賃料も弱含みであるため、地価も弱含みで推移。その他の駅前商業地、近隣型商業地も、郊外大型小売店舗の開業が続いていることもあり商業収益、賃料水準、地価水準ともに不安定な状況。総じて、地価の下落幅は縮小基調にあるものの、回復局面とは言えない状況。

◆変動要因

都市高速5号線(2月、西九州自動車道と連絡)及び外環状線の延伸(2月、野芥～拾六町間が4車線化、井尻地区が同4月末の予定)。元岡土地区画整理事業(ダイハツ九州開発センター建設は時期未定)、伊都土地区画整理事業(さいとびあ昨年7月完成)、橋本土地区画整理事業(サンリブを核とする木の葉モール橋本(延8.3万㎡)が4月開業)、千里土地区画整理事業(ハローディ、コメリ等3月開業)の各区画整理事業が進行中。九大移転(～平成31年度)。内浜1丁目に24時間営業のマックスバリュ開業予定(今年8月予定)。

【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

戸建住宅需要は回復局面に向かっており、下落幅は小幅な動き。北部の戸建住宅用地需要は比較的堅調に推移、中部から南部地域も、地域的にばらつきがあるものの、下落幅は縮小に向かっている。

但し、土地値で4千万を超える中級以上の住宅地域では、ここ数年の中央区、早良区の一等地での地価下落によって相対的競争力がやや低下したこと、競合物件の新規分譲に係る区画が小型化し、総額が低廉化していることに起因し、一部の地域を除いて高額物件需要は弱含み。また、分譲マンション素地も、回復基調にはあるものの、中央区、早良区に比べて回復のテンポは遅れている。

□福岡市城南区の商業地域

北部の商業地域は、住宅地域と同様に分譲マンション素地需要に回復の兆しが認められるため、昨年に比べて縮小基調にある。但し、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弱い動き。

◆変動要因

都市高速5号線及び外環状線の延伸(西区で記載の内容と同じ)。

【久留米市】

住宅地、商業地とも下落幅はやや縮小、調整区域、工業地の下落幅は依然として大きい。

○久留米市の住宅地域

住宅地全体では、昨年に比べ縮小基調ではあるものの、地価は弱含みで推移。戸建住宅地は、需要は回復してきているものの、供給量が多く、需給バランスの改善には至っていない。分譲マンション素地も、エンドユーザー需要が安定しないため、デベロッパーの用地需要も不安定なまま推移。但し、昨年末頃から用地取得の動きが出ており、回復の兆しも見え始めている。調整区域は、単価での相場感が薄くな

平成 23 年福岡県地価公示における 地価動向の概要

り、規模のばらつきにかかわらず総額で幾ら程度までという相場感が強い状況。元来、転入需要が弱く市場競争力が弱いこと、市内総じて供給過多で推移していることから、買い手市場の性格がより強まっており、需要される総額は低廉化基調で推移。

□久留米市の商業地

下落幅は縮小基調にあるものの、依然として下落圧力が強い状況。

中心市街地では、くるめりあ(旧ダイエー六ツ門店)の開業、新世界地区再開発(西鉄、大京の分譲マンション等開発)、井筒屋跡地再開発(第3セクターのハイマート久留米が取得)が進展している。

歩行者量に大きな変化(調査エリアによりばらつきがある)はないものの、平均空室率は21%弱で(H22/10月久留米商工会議所調)で昨年同期比では縮小基調。但し、用地需要、商業収益性ともに、未だ改善局面には至っていない。事務所街も、空室、賃料の悪化に歯止めがかからず、事務所はテナント、用地需要ともに弱い。路線商業地域も、東合川野伏間道路(上津バイパス、事業の遅れからICまでの全線開通は遅れる見通し)等の開通待ちの状況も相俟って買い控え傾向で、路線により強弱はあるものの、総じて用地取得需要は弱含み基調が続いている。

◇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、完成済みの工業団地も残地の処分が進展しない状況。パナソニック電工(城島町)が3月

に久留米工場閉鎖。

◆変動要因

九州新幹線鹿児島ルート、JR久留米東口駅ビルフレスタ久留米(3月開業)、上津バイパス(ICまで開通時期不明)、豆津バイパス(H23年度予定)、鳥栖久留米道路(久留米IC～鳥栖間の国道3号バイパス)等事業中。花畑駅周辺土地区画整理事業は昨年11月に事業完了。

【糸島市その他】

糸島市、八女郡広川町では住宅地、商業地とも下落幅はやや縮小。但し、比較的高い下落が続いている。

【用途毎の変動率概要】

市町村	用途	H21	H22	H23
西区	住宅	-1.1	-2.4	-1.2
	商業	-5.0	-6.5	-4.4
	準工業	-2.6	-5.4	-3.2
	調整区域	-2.1	-3.6	-2.8
城南区	住宅	-1.3	-2.9	-1.9
	商業	-4.8	-6.2	-3.9
久留米市	住宅	-2.5	-3.3	-2.8
	商業	-5.4	-7.5	-6.0
	準工業	-3.5	-4.2	-3.8
	工業	-7.9	-6.1	-6.3
久留米市	調整区域	-2.5	-7.6	-7.3
	住宅	-3.0	-3.5	-3.1
	商業	-4.7	-5.7	-5.6
	調整区域	-5.0	-5.0	-4.0
糸島市	住宅	-3.3	-4.6	-3.8
	商業	-6.5	-8.6	-8.3

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

1. 福岡市早良区

リーマンショック以降、福岡市内では分譲マンションの供給が減少しているなか、早良区においては、平成22年初から同年10月末まで供給量が増加している。マンション適地は、長期間に亘る価格調整を経て値頃感が現出、典型的な需要者として想定されるデベロッパー等の在庫整理も一巡し、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、需要回復傾向が鮮明になりつつある。但し、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、一部を除いて全般的に地価を押し上げるまでには至っていない。また、地下鉄空港線沿いの

住宅地は、高い利便性及び良好な居住環境を背景に、底堅い需要が認められる。取引件数は少ないものの、希少性とも相俟って、高値での取引も散見される。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も含めて、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。総じてみれば、前期と比較すれば需要は回復基調にあり、一部で下げ止まり感が鮮明になっている。但し、不安的な景気動向等を反映して、下落幅の縮小傾向は窺えるものの地価は依然として下落基調を辿っている。

地下鉄駅から徒歩圏内の幹線街路沿いの商業地は、マ

ンション素地としての需要も見込まれる地域であり、価格水準も値頃感があることから、需要の回復基調とも相俟って、地価は安定的に推移している。一方、西新商店街等では顧客の流れ等その繁華性は高く空店舗も少ないものの、都心部での相次ぐ大型商業施設の進出及び中心市街地で依然として続く地価下落の影響を受けて、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。また、国道202号、早良街道等の路線商業地では、新規の出店と事業の再編成による撤退が混在しているが、新規需要の低迷等、依然として下落傾向で推移している。

2. 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、九州新幹線は、既成市街地の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、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年春オープン予定、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大牟田市中心部の旧来からある商店街等は、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IC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。

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。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27年度完了予定)、中島二重地区住宅市街地総合整備事業等が進捗中であるが、住宅需要の低迷から地価の下落傾向が依然として続いている。

柳川市の商圏は、日用品については概して市内にとどまっている一方、買回り品、高級品等は久留米市、更には福岡市に顧客が流出しており、商業地の地価も下落基調を強めている。

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。

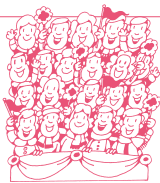
一方、九州新幹線筑後船小屋駅周辺では、市中心部から離れた田園の中に位置しており、公示地が設定されている周辺地域の地価に大きな影響を与えるまでには至っていない。

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、空店舗が目立つ等、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。商圏は市内に限定されており、商業地は衰退傾向にあるため、需給は弱含みで商業地取引件数は少なく、地価の下落傾向が続いている。



がんばって～ふくおか

「九州新幹線全線開業記念」特別企画

久留米市における 新幹線を活用したまちづくり

1. はじめに

九州一の大河「筑後川」に育まれた久留米市は、肥沃な大地と温暖な気候に恵まれ、四季折々の花々が咲き誇る自然豊かな美しい都市です。

明治22年4月1日に全国の30市とともに日本で初めて市制を施行して以来、緋やゴムの街として発展し、現在では人口が30万人を超え、九州では県庁所在地以外で唯一の中核市へと成長しています。

北部九州最大の農業産出額を誇る一方、古くから様々な伝統工芸が盛んです。また、九州の交通の要衝としての優位性を活かし、工場の集積も進んでいますし、ご当地グルメや充実した医療環境は、全国的にも注目を集めています。

2. 九州新幹線久留米駅の概要

平成23年3月12日、九州新幹線久留米駅が開業しました。

上下合わせて101本の新幹線(このうち新大阪駅との直行便となる「さくら」は上下合わせて16本)が久留米駅に停車し、博多とは15分、鹿児島とは71分、新大阪とは2時間58分で結んでいます。

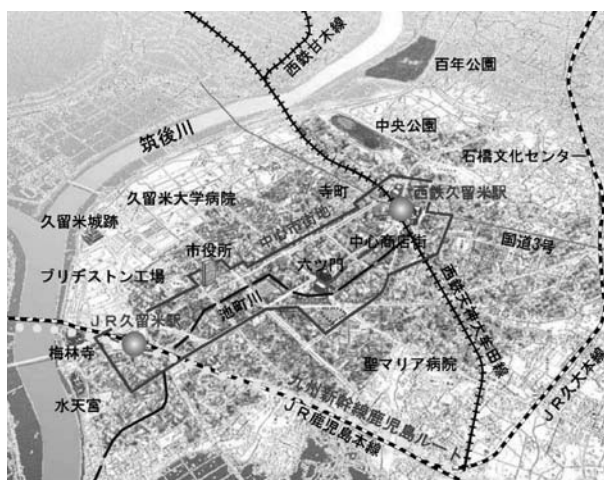
そして、九州新幹線久留米駅には、その利便性の良さを裏付けるいくつかの特長があります。

① 中心市街地にある既存の駅との併設

新幹線駅の設置パターンは、在来線の駅に併設される方式(在来駅併設)と、在来線の駅とは離れた場所に新駅が設置される方式(新駅設置)の大きく2つに類型化されます。

このうち新幹線久留米駅は、新鳥栖駅から新玉名駅までの5駅の中で唯一の在来駅併設型の駅です。

これにより新幹線久留米駅は、中心市街地西部の拠点施設として、新幹線のインパクトを中心市街地の活性化に活用し得る好条件を備えています。



② 在来線との乗り換えなどの利便性の高さ

新幹線久留米駅には、在来線としてJR鹿児島本線とJR久大本線が接続しており、新幹線の枝線としての機能を有しています。

これらの在来線は、新幹線駅を起終点とする二次交通として非常に有効な手段となります。

また、久留米市内には西鉄天神大牟田線、西鉄甘木線を含めると、充実した鉄道網が整備されており、広域交流を支える都市機能がさらに充実したと言えます。



③ 駅周辺の充実した都市環境

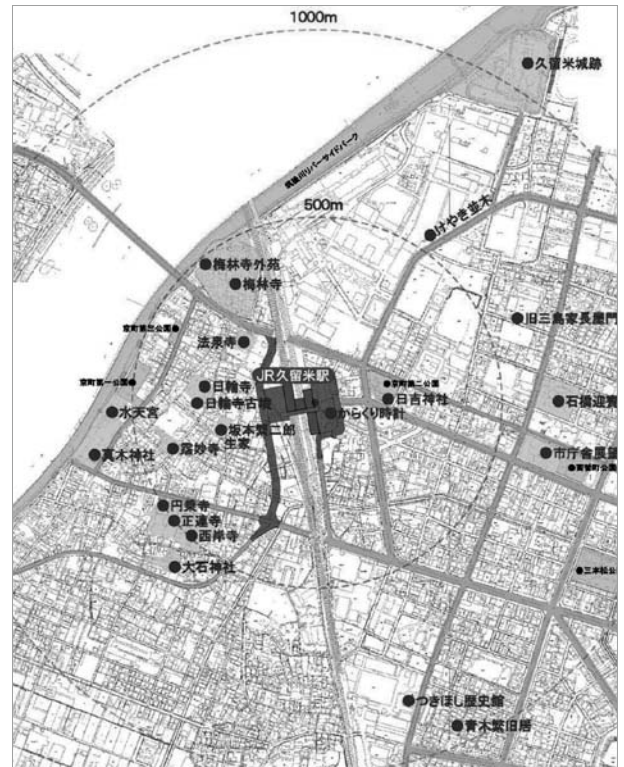
JR久留米駅周辺の市街地は、戦災復興土地地区画整理事業などにより整備された都市基盤を土台に、教育、医療、行政機関をはじめとした都市福利施設が集積し、利便性の高い生活を可能にする環境を備えています。

また、JR久留米駅を含む中心市街地には、都心部商店街や繁華街など訪れる人に賑わいを提供する場を備えています。

④ 駅周辺に集積する観光資源

JR久留米駅周辺地区は藩政時代の旧城下町であり、有馬氏の居城 久留米城跡、全国の総本宮となる水天宮、有馬家の菩提寺であり九州一の修行道場である梅林寺、市内に残る唯一の武家屋敷でもある洋画家 坂本繁二郎の生家など、約1Km 圏内に久留米の歴史を物語る旧跡が数多く集積しています。

駅を降りて気軽に散策できるエリアとして、多くの方に親しまれています。



3. 久留米市における新幹線活用まちづくり戦略

久留米市にとって新幹線久留米駅の開業は、平成17年の広域合併、平成20年の中核市移行に続く、都市としてのポテンシャルが高まる大きな転換点となります。

新幹線の開業は、地域経済に様々な波及効果をもたらすとされていますが、新幹線開業の効果を地域活性化に活かすためには、戦略的な取り組みが不可欠です。

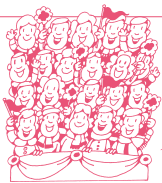
そこで久留米市では、新幹線久留米駅の開業という絶好のチャンスに、「交流人口」や「定住人口」の増加を図り、久留米市全体の活性化につなげるため、久留米市の利点を活かした取り組みとして、3つの戦略に基づいた施策を展開してきました。

『新幹線活用の3つの基本戦略』

基本戦略① 広域交流を支える玄関口づくり

基本戦略② 定住を促す環境づくり

基本戦略③ 来街者を引き込む仕掛けづくり



がんばっど〜ぶ!
ふくおか

「九州新幹線全線開業記念」特別企画

久留米市における 新幹線を活用したまちづくり

基本戦略① 広域交流を支える玄関口づくり

JR久留米駅周辺を30万都市に相応しい玄関口にするため、様々なハード整備に取り組んできました。

駅の東西口を結ぶ東西自由通路をはじめ、駅ロータリーを含む東西の駅前広場や駅へのアクセス道路などを整備したほか、約300台の駐車場を整備し、駅としての機能充実・強化を進めてきました。

また、地元の皆様と連携し、駅前市街地の再開発事業(第一街区市街地再開発事業)を行い、花と緑に溢れた美しい景観づくりなどにも取り組んでいるところです。

特に、従来は無かった駅西口の開設により、駅の東と西の人の流れが生まれ、JR久留米駅周辺はより魅力的な散策エリアへと生まれ変わりました。



新しくなったJR久留米駅

基本戦略② 定住を促す環境づくり

九州新幹線久留米駅の開業を機に、久留米への定住を促す環境づくりも進めています。

その一つとして、優良建築物等整備(新世界地区)など、多様な住宅供給を進めてきました。誰もが気軽に外出し、憩いとやすらぎを感じられる快適な生活環境づくりを、民間企業と連携しながら進めているところです。

また、日本有数の医療環境の充実した都市として、暮らしやすさを広くアピールし、定住を促すプロモーション事業にも取り組んでいます。

基本戦略③ -1 来街者を引き込む仕掛けづくり／観光基盤の整備

JR久留米駅周辺の名所を散策路「歴史のプロムナード」として結び、久留米が生んだ天才画家・青木繁の旧居や石橋美術館などとともに、市内を巡る周遊コースの拠点としています。

また、久留米の魅力を活かした体験・交流型の観光商品として、「久留米まち旅博覧会」を開催しており、久留米市民だけが知る〴〵とっておき、に触れられると好評をいただいています。



オープンした坂本繁二郎生家



「久留米まち旅博覧会」パンフレット

基本戦略③ -2 来街者を引き込む仕掛けづくり／全市一丸となつての魅力発信

平成22年4月には、「久留米・新幹線活用プロモーション実行委員会」を発足し、久留米のイメージアップや情報発信に全市一丸となつて取り組んでいます。

「キラリ久留米」というプロモーションキャッチコピーの下、新幹線久留米駅開業を記念した様々なイベントを開催しています。

リニューアルオープンした有馬記念館では「有馬家の甲冑 大熊・小熊展」を開催しておりますし、石橋美術館の特別展として好評を博しています「没後100年 青木繁展」に続き、今後は「高島野十郎・里帰り展」「野見山暁治展」などを企画しています。また、B級ご当地グルメや全国第2位の酒蔵数を誇る日本酒、花や自然、歴史文化などを満喫できるイベントを開催します。

そして、この久留米の魅力を全国に広くPRするため、「久留米ふるさと特別大使」の久留米市出身の女優・田中麗奈さんに、きらり輝く久留米の代表として、ポスターやパンフレットなどに登場していただいています。

キラリ久留米
輝く、人・まち。



水の祭典久留米まつりでは、市民も新幹線ノリノリ隊として、新幹線開業を盛り上げました

基本戦略③ -3 来街者を引き込む仕掛けづくり／広域での取り組み

九州新幹線久留米駅は、JR久大本線との分岐駅という特長を持っています。

久留米市から大分市までをつなぐJR久大本線の沿線地域は、魅力的な温泉や食文化、情景豊かな自然に恵まれています。

この沿線地域が一丸となつて観光客獲得をめざすため、昨年11月に「新幹線活用久大本線活性化協議会」が発足しました。

現在、県内外での合同キャンペーンや特産品販売、各自治体のホームページを使ったイベント情報の発信を行うなど、地域全体の活性化に取り組んでいます。

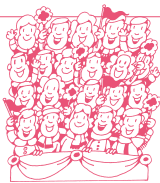


大阪・広島・鹿児島などで、合同キャンペーンを行いました

4. 今後に向けて

現在、久留米市では、このような新幹線を活用したまちづくりに取り組んでいます。今後も市民や各団体、近隣地域などとの連携を図りながら、市の魅力を高めることで、久留米を訪れ、久留米に住みたい方を増やしていきたいと考えています。

皆様も新幹線久留米駅の開業を機に、是非久留米にお越しいただき、久留米の「心地よい暮らし」をご体験ください。



がんばって～ふくおか

「九州新幹線全線開業記念」特別企画

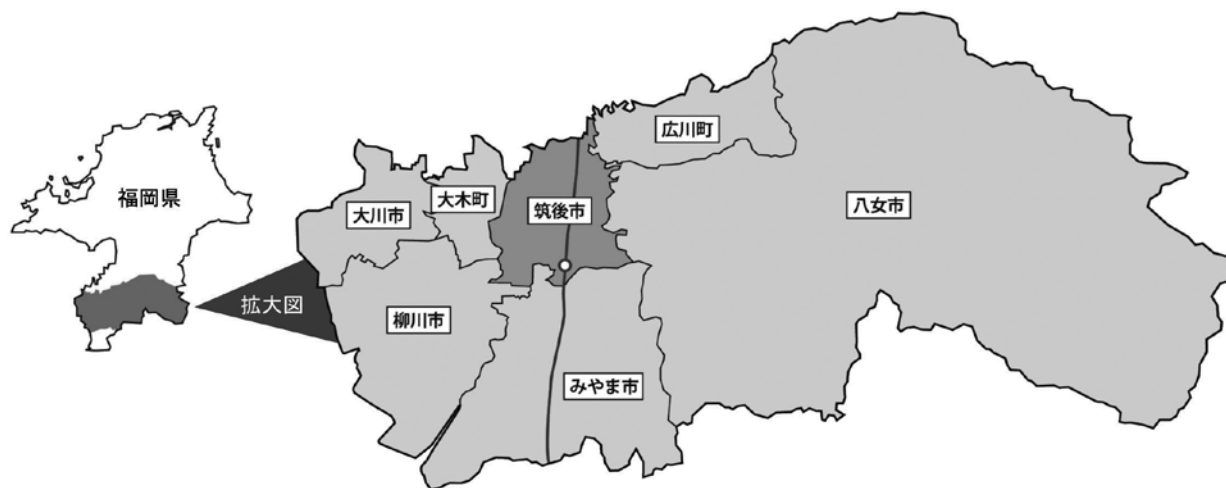
「公園の中の駅」筑後船小屋駅

1. 筑後市の概要と駅周辺整備の意義

筑後市は、福岡県南部の筑後平野のほぼ中央に位置し、地勢は、おおむね平坦な地形であり、津江山系に源を発する矢部川が市の南端を西流し、肥沃な土壤に恵まれた西部地域には地域特有のクリーク地帯が広がっています。市域は東西7.5km、南北8.2km、総面積は41.85Km²です。

筑後市の人口は増加傾向にあり、世帯数もそれに伴って増加傾向を示しています。平成22年9月末現在で人口48,830人、世帯数17,177世帯です。

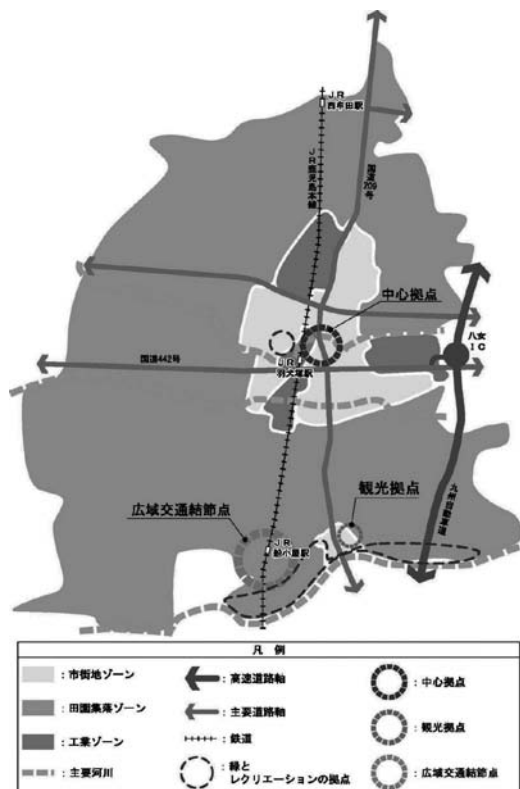
本市の中央をJR鹿児島本線が南北に縦断し、羽犬塚駅、西牟田駅及び船小屋駅の3駅を有しています。また、国道209号線と国道442号線が本市の中央で交差しているほか、市の東部には八女インターチェンジがあり、交通の要衝となっています。



筑後船小屋駅周辺地区は、第四次筑後市総合計画及び都市計画区域マスタープランにおいて、広域的連携を含めた地域の交通拠点・広域交通結節点として位置づけられています。

また、同地区は筑後市、八女市、みやま市、柳川市、大川市、広川町、大木町で構成する九州新幹線筑後船小屋駅設置促進期成会の新駅周辺整備構想においても、圏域の交通・文化および地理的な中心であり、圏域全体の産業・経済の浮揚を担う重要なエリアとなっています。

そのため、7市町圏域の利用者はもとより、通勤・通学や、圏域の観光地等への来訪者にとって、周辺の圏域ネットワークを構築し、圏域全体の交通流動を最大限に生かすことが重要であり、「駅を活かしたまちづくり」を推進するためにも、周辺整備が不可欠となっています。

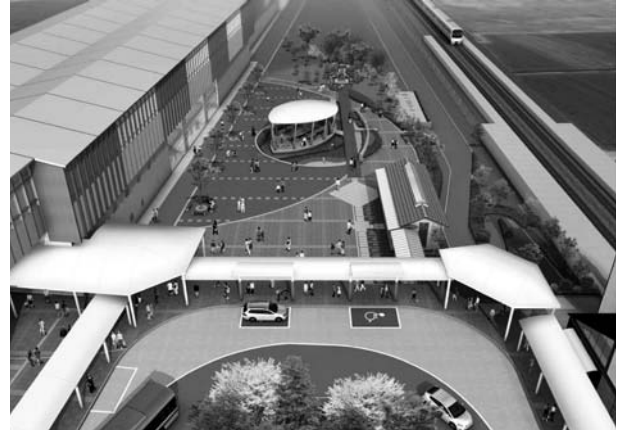


2. 筑後船小屋駅と周辺整備について

3月12日、九州新幹線が全線開業しました。博多駅から筑後船小屋駅まで最速約24分、鹿児島中央駅までは最速約1時間19分（従来よりも約53分短縮）となり、高速移動が可能となります。

こうした移動時間の短縮により、ビジネスや観光だけでなく、通勤や通学の足としての利用も期待され、人や物などが活発に交流するきっかけとなります。

筑後船小屋駅には、上下線を合わせて、新大阪駅との直通便3本を含め、1日に59本の新幹線が停車します。



筑後船小屋駅駅前広場整備概要図

「船小屋らしさ」をイメージ＝駅前広場

新幹線駅とJR鹿児島本線駅との間には、駅前広場を整備しました。（上イメージ図参照）駅の玄関口として、緑あふれる憩いの空間が広がります。広場は、全国で初となる「公園の中の駅」を感じさせるもので、風景と調和しつつ、「船小屋らしさ」を前面に押し出した造りとなっています。

船小屋の名前は、江戸時代、現在の船小屋地区に、矢部川の護岸工事の際に使われた「石を運ぶ船の小屋」があったことに由来します。

このため、船小屋らしさをPRするよう広場の中央部には、船をイメージしたモニュメントを建築し、その中に花宗用水組合から寄贈された木造船（長さ7.5m、幅1.8m）を設置。矢部川の源流をイメージして造られた築山から、滝のように水が流れ落ち、モニュメントを取り囲むよう流れてきます。その横には木製デッキの通路、石垣が配置され、それぞれ「中ノ島公園」、「ガタガタ橋」、「矢部川の石積み」をイメージしたものとなっています。モニュメントの周りには、子どもたちが遊べるような芝生を設け、休憩と癒やしの空間として利用が期待されます。

また広場内には、大樹を思わせる「からくり時計塔」も設置。これは、国指定の天然記念物「中ノ島公園の

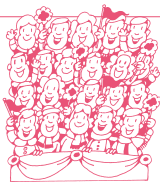
大クス」の大樹をイメージして造られています。この時計は、一定時刻になると演出が始まり、まるで木の枝葉が大きく成長しているかのように、変形していく楽しい仕掛けが施されています。

さらに、新幹線駅のトイレは、改札を通らないと使えないため、広場に「公衆トイレ」を設置。オストメイト（人工肛門・人工膀胱保有者）対応の多目的トイレです。外観は、筑後地域の古いまち並みをモチーフにしたモダンで和風な造りになっています。

新幹線駅新設に伴い在来線駅を移設

JR鹿児島本線から、新幹線への乗り継ぎの利便性を高めるため、現在の「JR船小屋駅」を南に約500m移設。新幹線駅に併設され、3月12日の開業に合わせて名称を「筑後船小屋駅」に変更し、新たに開業しました。

移設された同駅は、新幹線駅に調和した外観と色合いになっています。1階に改札口があり、ホームは2階という構造です。また、同駅に快速列車が停車することが決定し、新幹線駅までのアクセスが向上しました。駅を降りると、新幹線駅までわずか約50m。雨よけのシェルター（屋根）も設置されています。



がんばって〜ふくおか

「九州新幹線全線開業記念」特別企画

「公園の中の駅」筑後船小屋駅

駅前にバスが発着し、ますます便利に

両駅の間には、駅前ロータリーが整備され、車での乗り入れができるようになります。ロータリー北側には、157 台分の駐車場がありJR 九州が運営します。利用料金は時間貸20分まで無料、1 時間 100 円、1 日最大 800 円、月極めは、定期の利用状況により3,000円～ 4,000円です。また駅開業に伴い、西鉄バスの停留所も新設され、久留米方面へのバスが発着します。このほか、柳川方面へのバス路線も新設されました。これにより、駅へのアクセスが向上するだけでなく、駅を拠点に周辺地域へ移動する際にも利用しやすくなりました。

3. 筑後船小屋駅内に潜入！

新幹線筑後船小屋駅は筑後広域公園内ということもあり、公園や周辺環境と調和するデザインで、自然な光が差し込み開放感あふれる駅となっています。

清潔感たどよう広い玄関口

西側の出入口の扉をくぐると、コンコース(構内通路)が広がっています。そのまま東側の出入口を通り抜けると、筑後広域公園へ出ることがきます。コンコースには、券売機が設置され、その隣には職員が応対し発券などの各種サービスを行う「みどりの窓口」が設けられています。

玄関部分・改札・発券／奥に進むと電光の時刻表があり、改札口を通してホームへ向かう。全体的に駅舎内の空間が広く、開放的な雰囲気



材料は地産地消。心地よい待合室

改札口の近くには、待合室が整備されています。室内の天井部分には、奥八女産のスギ材を、壁には八女市立花町産の竹炭が練り込まれたタイルが用いられています。またガラス越しには、筑後広域公園の景色が広がり、癒やしの空間とも言えます。

待合室／光が差し込む明るい待合室。ガラス越しに筑後広域公園が見え、*ほっと、一息つくことができる

どんな人でも使いやすい施設

駅内は、どんな人でも使いやすいよう「ユニバーサルデザイン」を取り入れた造りとなっています。車イスでも自由に移動できるよう段差をなくし、各階の移動用としてエレベーターやエスカレーターが設置されています。

また、授乳やおむつの付け替え、気分が悪くなった時の休憩などに使用できる「多目的室」も整備されていて、子育て世代にも安心して使える施設になっています。

各自治体の特色をPR。立ち寄る人へ、情報発信

2階部分で目を引くのは、情報発信施設。ホームへ移動する際、階段やエスカレーターを使うと、必ず目に留まるように配置されています。同地域に住む約30万人の新しい玄関口として、広域交通の拠点となる新幹線駅。駅に訪れる人たちへ、矢部川流域7自治体の観光情報を発信し、その土地ならではの魅力を伝えていきます。

情報発信施設／訪れる人へ、各自治体の特色を生かした情報を随時発信し、広域で連携し魅力を高めていく



新幹線ホーム

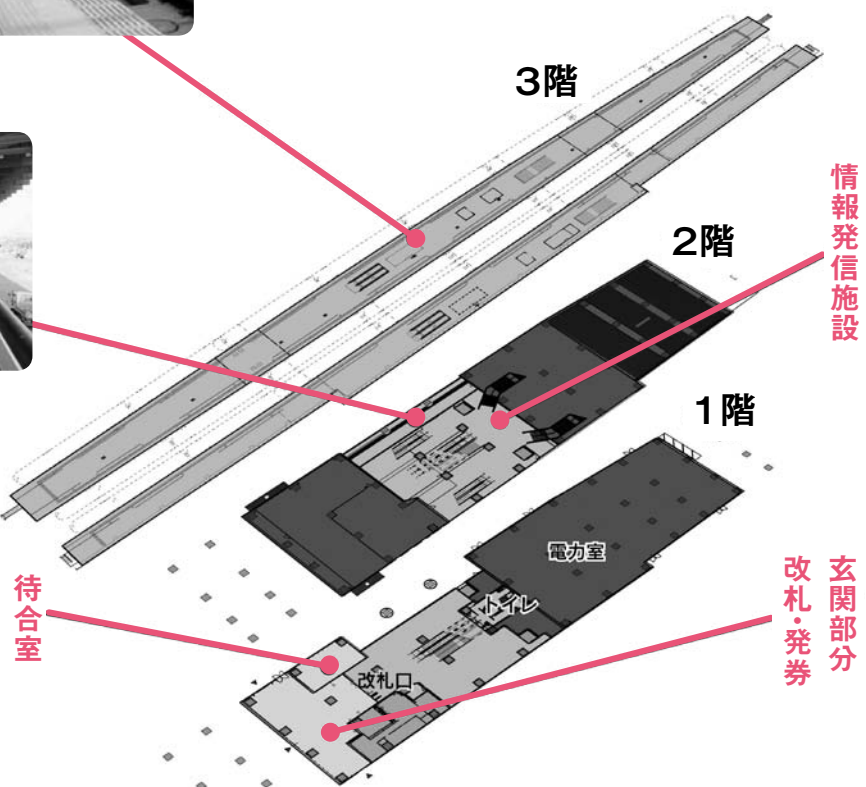
3階部分にあるホームへは、エレベーターやエスカレーター、階段で上がることになります。

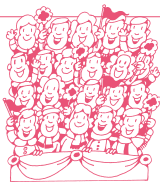
ホームから周囲が見渡せるよう、壁面はガラス張りの構造となっています。ホームの長さは8両対応の210mで、追い越しの新幹線を通すための待避線が設置されるため、2ホーム3線路の構造です。



展望デッキ

2階には、筑後広域公園が見渡せる「展望デッキ」があり、ここからの景色は「公園の中の駅」を実感できるものです。





がんばって～ふくおか

「九州新幹線全線開業記念」特別企画

九州新幹線 新大牟田駅について

1. はじめに

大牟田市は、福岡県の最南端に位置し、福岡市へ約62km、熊本市へ約34kmの距離にあり、北はみやま市、東は熊本県南関町、南は熊本県荒尾市と接し、西は有明海に面しており、人口126千人(平成22年12月現在)の都市です。

また、本市は石炭産業と共に発展してきた鉱工業都市ですが、昭和30年代の半ばに始まった国のエネルギー政策の転換により、基幹産業である石炭産業が大きな打撃を受け、企業の合理化と共に人口の流出が続き、産業の縮小、人口の減少等厳しい状況にあります。

こうした状況の中、「九州新幹線」を、有明海沿岸地域を結ぶ地域高規格道路「有明海沿岸道路」及び福岡県南部地域唯一の重要港湾「三池港」と共に、本市における「三大プロジェクト」と位置付け、「まちづくり」における、今後100年の基礎となるインフラ整備として、地域一体となって取り組んできました。

3月12日に九州新幹線鹿児島ルートが全線開通となりましたが、これにより、九州内のみならず、関西方面を含めた移動時間が大幅に短縮され、九州のほぼ中心に位置するという本市の地理的優位性を活かせば、地域の振興や活性化に大きく寄与できると考えています。



【市 域】東西14.06km、南北10.75km、面積81.55km²

【鉄 道】新幹線は、博多駅～新大牟田駅間[最速27分]、新大牟田駅～鹿児島中央駅間[最速64分]

※JR在来線(快速)、西鉄特急は、福岡市～大牟田市間[約60分]

【道 路】地域高規格道路・有明海沿岸道路が有明海沿岸部を南北に縦貫

国道208号が鉄道と併走して市中心部を南北に縦貫

本市北東部に隣接する箇所九州自動車道南関IC

【港 湾】市南部に重要港湾「三池港」



有明海沿岸道



三池港

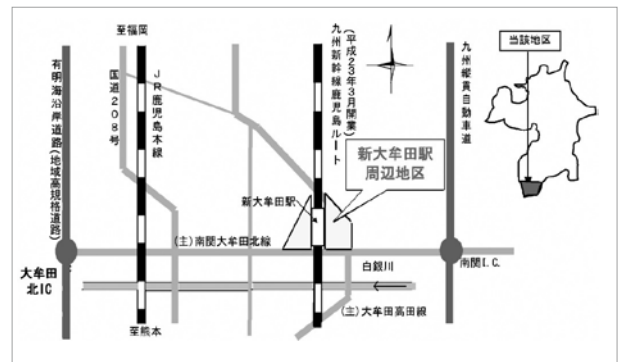
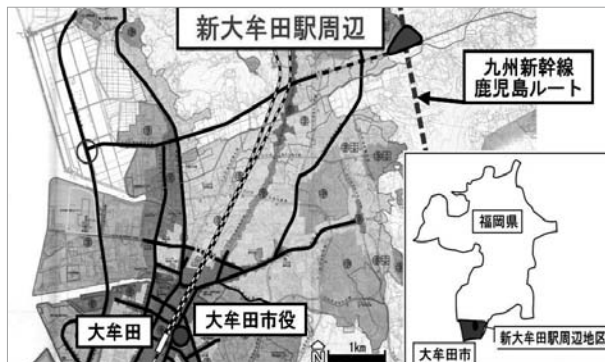
2. 新大牟田駅について

新大牟田駅は、大牟田市の中心部より北東約6kmの市街地縁辺部に位置しており、新駅周辺は低層の優良な住宅地や田園が広がっている自然環境が豊かな地域となっています。

また、有明海沿岸道路大牟田北1Cと九州自動車道南関1Cとを結ぶ本市北部の主要幹線道路である主要地方道南関・大牟田北線と本市東部地域の幹線道路である主要地方道大牟田・高田線が交差しているため広域交通結節点としても期待される地域であります。



新大牟田駅



新大牟田駅周辺位置図

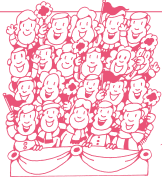
3. 新駅周辺地区整備事業について

新大牟田駅が新たな玄関口となることから、50年後、100年後を見据えた魅力ある新駅周辺地区を実現するため、新駅を中心とする約8.7ヘクタールの区域で土地区画整理事業とまちづくり交付金事業(都市再生整備計画事業)を平成19年度から進めてきました。

事業全体が完成すると約5haの宅地が供給され、140戸、約480人規模のまちとなります。



新大牟田駅周辺地区イメージ図



がんばって～ふくおか

「九州新幹線全線開業記念」特別企画

九州新幹線 新大牟田駅について

①目標

目標1:機能的な交通結節点の形成

目標2:快適な居住環境の創出による人口の定着

②土地利用

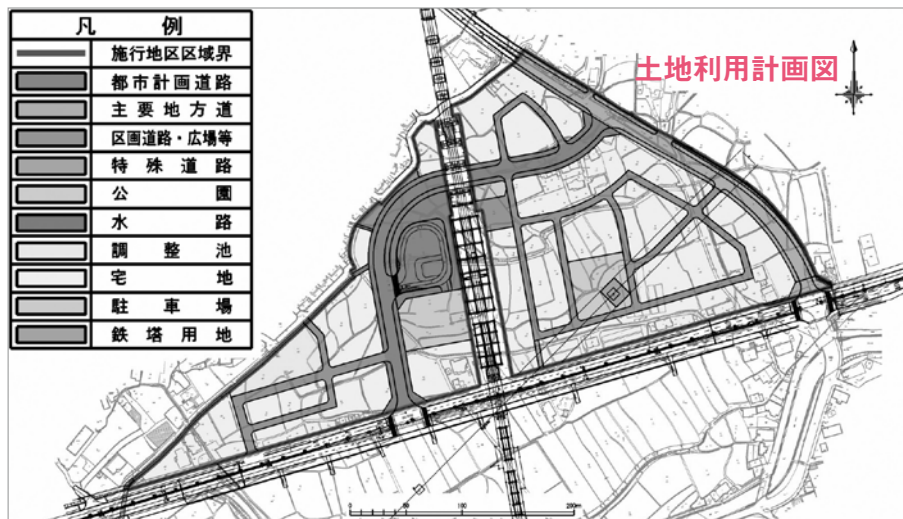
公共施設 3.6ha

★新大牟田駅前線(アクセス道路) 約390m、幅員19m

★駅前広場 西口約4,650㎡、東口約760㎡ ★公共駐車場 77台 ※外に民間駐車場約100台

★街区公園 2ヵ所、2,615㎡ ★公衆トイレ 1ヵ所

宅 地 5.1 ha



4. 新幹線の効果と期待について

①定住人口の拡大

福岡市、北九州市、熊本市等の九州の経済・教育などの機能が集中している都市までの移動時間が短縮されることにより、通勤・通学圏が大幅に拡大されます。

この結果、都市圏からの本市への住み替えにより、定住人口の拡大を期待しています。

②企業誘致の促進

「大牟田エコタウン」や、新大牟田駅に近接した「大牟田テクノパーク」、現在整備中である三池港の南の東部適地工業団地等を中心として、九州全域を視野に入れた産業の集積を進めているところですが、「九州新幹線」をはじめとする「三大プロジェクト」の一体的なインフラ整備は、企業誘致の面において大きなポテンシャルを有することとなります。

また、九州新幹線の全線開通による日帰り圏域の大きな拡大により、利便性が向上し、企業誘致に大きな武器となり、市民の雇用拡大なども含め、本市の活性化に繋がるものと期待しています。

③交流人口の拡大

「おおむた「大蛇山」まつり」や「普光寺の臥龍梅」、三池山・有明海の自然や文化、食などといった、地域資源があります。さらに、新たな観光資源として、世界遺産登録を目指している三池炭鉱宮原坑跡などの近代化遺産群もあります。なお、世界遺産登録となれば大幅な観光客の増加が見込まれます。

また、本市が中心市となり、柳川市及びみやま市と共に定住自立圏構想の協定を結んでおり、将来的には県境を越えて荒尾市や長洲町、南関町とも同様の連携をしていきたいと考えています。

こういった地域資源を近隣市町と活用することにより交流人口の拡大を期待しています。



宮原坑跡

5. 新幹線開通を活かした観光の振興について

九州新幹線の全線開通などにより、新たな交流人口の増加が見込まれることから、観光振興を図っていく上で、積極的に観光客の誘致を図る絶好のタイミングであると認識し、観光振興策に取り組んでいます。具体的には、福岡県等と連携して、広域的な観光ルートや体験型観光プログラムの検討、広域的なパンフレットの作成などを行い、また一昨年には、本市の観光資源の一つで

もあります。食や物産の魅力をアピールするため、特産品の開発に対する支援を行い、新たな商品開発を行ってきています。

九州新幹線の全線開業に向けた各種イベントにおいても、本市の近代化遺産群や観光資源などのPRや情報発信を行いました。

6. おわりに

九州新幹線全線開通までに駅前広場やアクセス道路等の新駅関連施設整備は計画どおり完成させることが出来ましたが、今後は、九州新幹線の様々な開業効果を最大限に活かす「まちづくり」が重要になってきます。

最後になりますが、今後100年の基礎となるインフラ整備である「九州新幹線」のほか「有明海沿岸道路」、「三池港」が完成しますと、本市をはじめ有明地域の交通ネットワークが整い、市民生活や産業活動など地域のポテンシャル、いわゆる潜在的な地域力というものは飛

躍的に向上することとなります。しかしながら、地域に魅力がなければ、ただ通過されてしまうことになりますので、今後は、この新幹線開業を契機として、市民・企業の協力を仰ぎながら、ほかの地域にない大牟田独自の地域資源を活用し、本市の活性化に繋げて行きたいと考えています。

【鉄道への想い】

私の鉄道史

田村 常美



私は、門司港駅が見える家で生まれ育った。SLの煙と音と匂いが染みついた世代である。当然、初めて汽車に乗ったのも門司港駅であろう。現在は噴水広場となっている駅前ロータリー広場で、中央には池がありアヒルがおおいでいた。アヒルの卵を拾った(盗んだ)記憶は定かではない。

小学生だった頃、家族で球磨川下りの旅行に出かけるため、人吉まで稲妻のプレートをつけた準急「ひかり」号に門司港駅から乗車した。この準急の名が、東海道新幹線「ひかり」に盗られたことは、鮮明に覚えている。

門司港駅は1891年門司駅として誕生した。1942年に関門鉄道トンネルが開通し、大里駅が門司駅となり、門司駅は門司港駅となった。現在の駅舎は1914年に竣工したルネッサンス式木造2階建の建物で国の重要文化財である。トンネルがない時代、九州上陸には関門連絡船を利用しており、門司港駅はまさに九州の玄関口であり、九州鉄道の起点の駅であった。駅改札口横には国鉄連絡船桟橋への通路口があったが、今は封鎖され連絡船の大きなパネル写真が当時を偲ばせている。また、駅構内には起点を示す「0哩碑」がある。ちなみに時刻表がkm表示となったのは1930年であり、その前はマイル表示であった。

地元の高校を卒業した私は、東京の大学に進学した。ブルートレインに乗る機会が多くなり、現在の門司駅から乗降した。「さくら」「あさかぜ」「みずほ」「富士」といったブルトレは必ず門司駅に停車した。九州内が直流で関門トンネル内が交流の電気を利用しているため電

気機関車の交換が必要であったためである。

ブルトレ乗車の楽しみは、何とんでも食堂車の利用であった。朝食のまずいオートミールをうまそうに食べる。それが粹だと思っていた。ある年、朝食料金ぎりぎり程度しか持たずに乗車した私は、料金値上げに気づかず、10円足りずに往生したことがあったがなんとか許してもらって無事に門司駅に降り立った。また、夕食ではデザートにリンゴを頼んだが皿にリンゴ一個とナイフが運ばれてきた。リンゴを剥いたことのない私は同席していた赤の他人がウエイтрレスにリンゴをむいてやってくれと頼む声を聞きながらリンゴよりも赤くなったことも良い思い出である。

ブルトレも無くなった現在、東京出張には時折新幹線を利用している。ちょっぴり贅沢であるがグリーン車に乗り、水割りを飲みながら車窓を眺め、音楽を聴き読書するのが楽しみである。たまには、大好きな落語家を見ることもできた。桂文珍と車内通路で出会い、思わず見つめたり、春風亭小朝が近くでパソコンに向かってるのをちらちら見ることもできた。

今年、九州新幹線全線開通とともに「さくら」「みずほ」が帰ってくる。水割りを飲みながら変わらない風景と変わっていく街並みを新幹線から眺めていきたいと思う。どんな出会いが待っているだろうか。楽しみである。



関門連絡船通路跡



0哩碑

【鉄道への想い】

折尾駅と鉄ちゃんと私

森 幸太朗



折尾駅といえば皆さんは何を思い浮かべますか？門司港駅と同じ建築家による大正時代からの由緒ある木造の駅舎、鹿児島本線と筑豊本線が立体交差する日本初の立体交差型の鉄道乗換駅、大正10年からの折尾駅の名物駅弁と今や珍しくなったホーム上での駅弁の立売、NHKの番組「列島縦断1万2000kmの旅」「にっぽん木造駅舎の旅」での放送等々数え切れないのではないのでしょうか。

折尾駅は、今年(2011年)の2月28日に開業120周年を迎えました。団塊の世代が、やれ還暦だなどと言っていますが、折尾駅は大還暦(ダブル還暦)を迎えたわけです。

1889年(明治22年)、九州初の鉄道が博多～千歳川(現在の久留米)間で開業し、その2年後、1891年(明治24年)に門司～高瀬(現在の門司港～玉名)が開通しました。その年の2月28日に開業した駅の一つが折尾駅です。同年8月30日、筑豊興業鉄道の直方～折尾～若松が開通し、別の折尾駅が開業しました。そして、4年後の1895年(明治28年)11月13日、2社共同の折尾駅が完成し、日本初の立体交差駅が誕生しました。1階-筑豊鉄道、2階-九州鉄道で、駅構内は複雑になっていました。現在の駅舎は、1916年(大正5年)11月5日竣工の2代目の駅舎で、寄棟屋根の木造2階建洋風様式で、1986年(昭和61年)に2階外壁がコロニアル様式に改修されています。煉瓦造りのアーチ型の地下道は土木遺産です。また、待合室には2本の太い柱があり、根本にあるベンチは当時のまま残され、今でも大切に使われています。

私と折尾駅の出会いは、昭和38年の夏、若戸大橋の見学に行くために、筑豊本線を利用した時で、列車

が停車したのは、1・2番ホームだったのでしょうか、記憶がはっきりしません。翌年夏に、急行「弓張」号で小倉に行く時の折尾駅3番ホーム等の光景は良く覚えています。線路は地べたを走るものと思っていたのに、ホームは高いところにあり、しかも緩やかにカーブし、洗面台があり、駅弁の立売の人がいて、何となくユニークで明るい景色でした。その後、仕事で1回か2回程度乗降しているようです。

折尾駅を意識してから約25年後に、7番ホームの前に、住まいを構えることになりました。通勤で折尾駅を利用するだけの毎日で、駅・鉄道とのつきあいは淡泊なものでした。平成7年に息子が生まれ、赤ん坊の時から電車に興味を示すので、よちよち歩き頃から、暇さえあれば、電車乗りに行きました。九州管内のトレインピック21は娘・息子と3人で達成、姿を消した50系・ブルートレイン・新幹線0系等主なイベントはほとんど達成し、息子は立派な鉄ちゃんの仲間入り、家族もいつの間にか鉄道ファンです。旅行等に行っても、折尾駅に帰り着いた途端に、「やっぱり折尾が一番いい」の一言です。

折尾駅は、折尾駅周辺連続立体交差事業の施行に伴い、近いうちに解体されることが決定していて、とても残念です。駅本屋については、移築・複製される予定です。

私にとって、折尾駅は、鉄ちゃんとしての始発駅であり、家庭を持った乗換駅であり、人生の終着駅となるでしょう。



【鉄道への想い】



井上 真輔

さくらとみずほ並びに矢部線と佐賀線

【さくらとみずほ】

昨年10月16日の毎日新聞夕刊記事をいろんなところで目にした方も多かったと思います。要約すれば、『鉄道ファンを中心に、みずほよりもさくらの方が、歴史も古く格上なのに、さくらよりも早い列車がみずほというのは違和感がある』とし、ご丁寧にも、『最速列車の名称に熊本止まりだった寝台列車と同じ名前には違和感がある』とする鹿児島県知事の談話も掲載していました。

ここまでの経緯を整理してみますと、JR西日本と九州が、関西と九州とを結ぶ直通新幹線の列車名称を平成20年秋に公募、平成21年2月に最も公募が多かった「さくら」に決定。その後、平成22年10月20日に新大阪鹿児島中央間を3時間45分で結ぶ最速タイプの列車名称を「みずほ」と発表しました。尚、「みずほ」の名称は、JR九州を中心に検討されていたもので、一般公募はしておらず、その選定期間中での毎日新聞の記事でした。

そもそも、九州新幹線は、地元自治体が建設費を一部負担、それ故に先に発表されていたさくらの停車本数増を求める声が相次いでいた状況でした。要望に答えなければならず且つ航空機との競争も意識しなければならないJR側にとっては、最速タイプを設けることで解決を図ったわけですが、思わぬところから横槍が入ったというのが実情でしょうか。

尚、東京－鹿児島間の寝台特急の名称であった「はやぶさ」(注1)は、東北新幹線の列車名に採用されました。また、九州新幹線の各停タイプの「つばめ」は、戦前の「燕」をルーツとしており、「つばめ」の方が前記2列車よりも歴史が古い列車となっています。

九州新幹線のダイヤは、昨年12月17日に発表、「みずほ」は朝夕上下各2本の運行で、途中停車駅は熊本、博多、小倉、広島、岡山、新神戸。直通型「さくら」は、九州内は全駅に少なくとも1日上下計3本以上停車と発表されています。尚、使用車両(注2)は、「さくら」「みずほ」ともに同じとなっています。因みに、那珂川車輛基地附近から筑紫トンネルへの勾配は、全国の新幹線のなかでも最大傾斜を誇っており、JR九州以外の既存新幹線車輛では、当該勾配を克服できないと聞いています。

ここで「さくら」と「みずほ」の歴史を振り返ってみます。「さくら」は、戦前の特別急行列車「櫻」をルーツとしており、昭和34年東京－長崎間の寝台特急として運行開始、昭和40年、運行区間を東京－長崎・佐世保間に変更、平成11年佐世保発着を廃止して「はやぶさ」と併結運転開始、平成17年3月1日に廃止。平成9年から廃止までは定時運転列車としては運行距離1位を誇り、また長らく栄光の1番列車(注3)として、ブルートレインを代表する列車でありました。一方の「みずほ」は、既存の寝台特急混雑緩和のため、昭和36年不定期列車として東京－熊本間で運行開始、翌年定期列車化されるものの、昭和38年から一部大分発着でようやく20系化(注4)、昭和39年に東京－熊本間を単独運行、昭和50年東京－熊本・長崎間に変更、平成6年にさくらより一足早く廃止となっています。

平成2年3月の時刻表を見てみると、東京発さくら16:40(列車番号1)、みずほ18:05(同5)、長崎到着さくら10:53(所要時間18時間13分)、みずほ12:03(同17時間58分、熊本到着11:09)となっています。みずほの方がほんの少し早かったようですが、編成は別図の如同じ14両編成の堂々としたものでした。

何れにしても、安全確実の新幹線の評判を崩さぬよう、九州の発展の為に営業開始をこころより楽しみにしています。尚、さくらとみずほという名称は、人名或いは法人名に多く使用されています。当不動産鑑定士業界にも、福岡県内に「さくら」と「みずほ」の名称を使用している事務所があります。奇遇にも運転士は同姓であり、こちらも「さくら」の方が歴史は古いですが、お互いに切磋琢磨し、県民の公益の為に安全確実に日々業務を行なっています。



【矢部線と佐賀線】

鉄道ネタは尽きないので、もうひとつ。国鉄(現JR)と西鉄が乗り入れしていたのに、現在では両方とも無い市が県内に2市あります。八女市と大川市です(注5)が、ここでは旧国鉄矢部線と佐賀線について少しだけ。

国鉄矢部線は、総延長19.7km、10駅を擁し、鹿児島本線羽犬塚駅から旧黒木町の黒木駅を結ぶ単線非電化路線で、昭和20年開通、第一次赤字路線廃止対象となり昭和60年4月1日に廃止となっている路線です。路線名称が示すとおり、計画では旧矢部村まで予定されていました(注6)。尚、この矢部線は、日本の鉄道路線としては終戦後初めて開通した路線であります。また、福岡県内にありながら、熊本鉄道管理局の管轄であったため、熊本機関区から機関車が乗り入れしていたそうです。尚、八女市の代表駅名は、八女駅では無く筑後福島駅でした。

次に国鉄佐賀線は、総延長24.1km、13駅を擁し、長崎本線佐賀駅と鹿児島本線瀬高駅とを結ぶ単線非電化路線で、昭和6年開業、昭和41～55年までは急行列車も運行(注7)、第二次赤字路線廃止対象となり昭和62年3月28日に廃止となっています。現在は、国指定重要

文化財になっている筑後川昇開橋が有名で、廃止された後も観光スポットとなっています。また、筑後柳河駅は旧三橋町内に所在し、当時の西鉄大牟田線西鉄柳川駅とともに代表駅が市内に存しない珍しい例となっていました。更に、予定線として、瀬高駅から山鹿・菊池を抜け肥後大津駅に接続する計画もありました。

どちらも国鉄再建法(注8)に拠って、廃止対象路線となったもので、昭和56年度国鉄輸送密度(注9)をみると、矢部線は1,158人で九州地区ワースト12位、廃線の前年は651人まで減少していました。佐賀線は1,796人で松浦線に次いで同19位となっていました。

九州の第1次特定地方交通線であった甘木線、第2次特定地方交通線であった松浦線が第3セクター方式で残っているのに対して、旧国鉄矢部線・佐賀線は廃止になってしまいました。その役割を終えたので廃止という選択となったのでしょうか、若し残っていたら、更に予定線が完成していたらと思うと、在り来たりですが、妄想が膨らむのは私だけではないと思います。



(注1) 平成21年3月21日廃止(平成9年に東京-熊本間に短縮)。平成23年3月5日から東北新幹線東京-青森間で運転開始予定。JR東日本はJR九州に名称使用にあたって、事前に承諾を得たことである。

(注2) 現在のぞみで運行中のN700系をベースに、車内設備に変更を加えた8両編成「N700系7000(西)・8000(九)番台」が用いられる。因みに指定席2列+2列シート(自由席は2列+3列)。

(注3) 列車番号。運行する列車をそれぞれ区別する管理番号で、市販の時刻表にも表示。一般的には、運行時間の早い順から付番される。

(注4) 当時の特急用客車であった20系客車はさくら・あさかぜ・はやぶさに限定されていたため。

(注5) 八女市は旧国鉄矢部線と西鉄福島線(昭和33年廃止)が、大川市は旧国鉄佐賀線と西鉄大川線(昭和41年廃止、実際は昭和26年休止)が乗り入れていた。

(注6) 書籍に拠っては、旧国鉄宮原線とを結ぶ構想もあったとの記載もあります。

(注7) 長崎熊本間の短路線として機能、急行ちくごが運行。

(注8) 日本国有鉄道経営再建促進特別措置法。昭和55年制定、昭和61年廃止。同法により指定された特定地方路線の基準としては以下のとおり。

第1次特定地方交通線: 輸送密度2,000人未満で営業キロ30km以下の線。但し、両端が他の国鉄線と接続している線と石炭を相当量輸送している線を除く。

第2次特定地方交通線: 第1次特定地方交通線を除く、輸送密度2,000人未満の線。

第3次特定地方交通線: 輸送密度2,000人以上4,000人未満の線。但し、バス転換不適当路線を除いたもの。

(注9) 1日1km当たりの平均輸送人数

【出典・参考】

日本鉄道旅行地図帳(新潮社) 廃線ガイドブック(新人物往来社) Wikipedia ほか

【鉄道への想い】

チンチン電車の通学風景

貞弘 賢治



私がチンチン電車に乗って「渡辺通1丁目」から「西新」まで通学していたのは、50年も前の昭和35年～38年です。当時の市内電車は5系統でしたが、主な系統は、貫線（姪浜－天神－千代町－九大前）、城南線（渡辺通1丁目－六本松－西新）、循環線（天神－石城町－千代町－博多）です。



「渡辺通一丁目」に入ってくるチンチン電車

それでは、朝7時30分「渡辺通1丁目」から「チンチン」と警笛を鳴らしながら走る路面電車に乗って「西新」へ向かいましょう。

冷暖房もない電車の中は、色相のない黒・紺・白を基調とした制服の男・女学生で車内はぎっしり、梅雨時は蒸し暑く、冬は着ぶくれでさらに混雑に拍車がかかります。たまに空いた席に座わるとひざの上は顔がかくれる程、友達のカバンが3段、4段と積み上がります。「渡辺通1丁目」を発車し、平面交差の西鉄大牟田線の踏切を「ガタガタ、ガチャン」と音を立ててゆっくり渡ると最初の停車駅は「城東橋」、ここで社会人が降りると入れ替わりに西鉄大牟田線「薬院」駅から降りた学生が乗ってきます。2番目の「薬院大通」で清楚な感じの県立中央高校の女学生が降ります。3番目の「古小鳥」（動物園



「古小鳥」から坂を上って「練堀町」に向かう

前入口)で、お嬢様風の雙葉学園の女学生と泰星高校の男子学生が降ります。「古小鳥」から電車は小高い丘をめざして「グワーン」とモーターをフル回転させながらゆっくり、ゆっくりのぼっていきます。4番目の「練堀町」で華やかな雰囲気をかもし出す筑紫女学園の女学生が降ります。「練堀町」を出ると電車は、5番目の「六本松」へ向けて時折、「キーンキーン」とブレーキをかけながら坂を一気に下ります。「六本松」で控え目な感じの中村学園の女学生が降りると、車内は急に風通しが良くなり、空席もちらほら。6番目の「草香江」で大濠高校の男子学生が降りると、7番目は「城西橋」。ここには「城西車庫」があります。「城西橋」を過ぎると、いよいよ最終電停「西新」です。「西新」に着くと、西南高校の男子学生とわが修猷館高校生が降りて、あとは始業時刻8時30分の教室まで駆けっこです。

ノスタルジーの世界から、今の時代へタイムスリップ。私は年に2～3回中国大連へひとり人旅に出かけます。大連に行くと、必ず路面電車に乗ります。この電車は日本統括時代の南満州鉄道の遺産で、すべての電車の運転士、車掌は女性です。乗車する時に1元コイン（日本円約12円）を料金箱に「チャリン」という音をたてて入れます。コインがない時は10元札を料金箱の上において、乗ってくる乗客から一人一人、1元ずつ手のひらに受けて9元になった時点で10元札を料金箱に入れます。車掌はこの様子をジーと見ているだけです。線路上を車があふれる中、ゆっくり走る電車がカーブにさしかかると50年前のノスタルジーの世界が重なり合って、なんとも言えない懐かしさを覚えます。



中国大連の路面電車と車内

【鉄道への想い】

汽車から新幹線(九州新幹線開通まで)

恒川 恵一



私は何故か東京生まれの東京育ちである。ゆえに学生時代は夏休みになると友達は故郷に帰る、なんとも羨ましく、淋しい期間である。故郷のない人間は誰でもそう感じている。現代社会では交通アクセス・メディアの進展によりそれは余り感じないかも知れない。長距離に対する移動手段が専ら鉄道による時代が他の交通手段へと移行している時代でも鉄道そのものも革新により一層感じるようである。私の父は名古屋、母は秋田美人の隣接山形庄内(高校の頃からそう思っていた)出身であり、子供の頃から特急「つばめ」とか、日本海沿いを走る羽越本線には良く乗せてもらったと思っている。だから今も少年のように「鉄道」が大好きで今の仕事に適していると思う。(現在は鉄子さんとか、乗鉄、撮鉄等鉄道ファンが細分されているらしい。私はモノ鉄に入るらしい)そんな訳で九州新幹線が開通するに当たり、私の鉄道に対する想いを仕事・遊びを通して記憶を追ってみたい。(美しい場所、長時間記録、ハプニング、失敗談を含めて!少々恥ずかしい部分を含めて)

●長時間乗りっ放し

- ①上野・稚内間も途中札幌で先輩が「すすきの」でビールをごちそうになったが、確か急行で約35時間(東京から北海道管内急行で19日乗り放題)
- ②東京・熊本間ジャスト24時間急行「阿蘇」
- ③上野・山形鶴岡間約12時間
- ④東京・名古屋間約8時間。但し浜松でEF58からSLC62交換時間有

●九州管内では：次の区間除いて全線

- ①日南線(油津・志布志間)
- ②現在のえびの高原線(都城・吉松間、但し車で走行)

●印象的な鉄道

- ①富山宇奈月・樺平間(黒四ダムの反対側のトロッコ列車)
- ②JR高千穂線(延岡・高千穂間、台風災害により廃線)
- ③山形宮城の仙山線(仙台・山形間)
- ④鉄道ではないがJRバス(北海道弟子屈・摩周湖間。詳しくは後述)
- ⑤東海道本線由比・東田子の浦間(富士山が左に見えたり右に見えたりする)

今まで路線を中心に書いて来たが、当然ながらこれらに関連した事が多々あるので記憶に残る場面を述べてみたい。読まれた方で一つでもあれば一大事かも知れない。

【その一】記憶にあると思われますがJALが逆噴射で羽田沖で事故があった。私の上司が命を落とし、それからややの間、東京へも新幹線で行った。100型2階建グランドひかりである。6時間を先ず3等分する。先ず博多井筒屋で大量の弁当、酒、本を買い岡山位まで行く、岡山から名古屋まで2階の食堂車で行く、その先東京まで残りの食料等を処理する。6時間はアツという間に過つが東京の自宅へ直行。流石ダウン状態。帰りも同様だが、悪い事に東京大丸のデパ地下の食料品は高いが旨すぎた。でも東京出張は楽しい道中でした。仕事?

【その二】そんなある日マイケル・ジャクソンが乗って来た。東京駅名古屋駅も大変でしたが、何か2階グリーン車での一般乗客は私一人のようであとはMJの取巻き連中だった。全員大はしゃぎで名古屋で降りた。一体何があったんだ?でした。

【その三】北海道一周のとき私の予定には摩周湖はなかったが、友達がどうしてもと言うのでボンネットバス(50名満員でした)で砂利道を約1時間、バスガイドまで興奮して「この天気、月に1回あるか無いかです。」とアナウンスはしたものの、山道に入り、乗客はブーブー言いだした。細い砂利道に止まり「着きました」とガイド。誰一人降りようとしな。左側は20m位の土手、右側は据野で湖なんか見えない。先発隊が土手を登ったとたん「ギャー」と言葉にもならない声で返って来た。正に圧巻そのものでした。でもそれから10年後位過って行つたが、駐車場売店トイレ完備で昔の摩周湖はなかった。

その他まだありますが、スキー帰り寝台車の3段目から落ちた話(本人は知らなかった)、宇奈月の電話ボックスに泊まった話、旅は楽しいです。

そんな訳で仕事なのか、鉄道に乗るのか知りませんが苦もなく九州全土隅々まで走った。新幹線も「さくら」と「はやぶさ」が一本で走ったら乗ってみたいが運行上無理でしょう。



山家岩戸神楽

筑紫野市は、福岡県の中央部、やや西よりに位置しています。東西15.9キロメートル、南北14.1キロメートルに広がる市形は、蝶が羽を広げた姿に似ています。西が背振山系、東が三郡山系の一部をそれぞれ形成しており、平地は市域中央部に広がっています。主要交通体系は市域中央部に南北方向のものが集束する形態を取っており、国道3号線やJR、西鉄の鉄道路線などが広域交通体系上の中核的役割を果たしています。鉄道は二日市～福岡間を12分から30分程度で結び、道路交通は九州自動車道筑紫野インターチェンジが開通しており、利便性の高い交通条件下にあります。

筑紫野市は古来より人、物、情報が行きかう場所でした。古事記にも「筑紫」の名称が登場しており、平安時代にその歴史をさかのぼる古寺や万葉の碑、江戸時代の街道筋など、歴史をうかがい知れる史跡を市内各地に有しています。

400年以上の歴史を持つ山家岩戸神楽は、市の無形民俗文化財に登録されています。筑前特有の「荒振神」や、赤ん坊を抱き上げ健やかな成長を願う儀式を交えた「問答鬼」などの演目が行なわれます。同じく無形民俗文化財の筑紫神社の粥占祭は、200年前から行われていると推測されており、お粥に生えたカビでその年の吉凶を占う伝統行事です。

平成24年には市内を通る長崎街道が開通400年を迎え、また筑紫野市制40周年という節目の年に当たります。この記念事業として「夢むらさきクロスロード400」をテーマに、市民協働による様々な行事を行っています。

また、商工会が中心に取り組んでいる、紫をキーワードとした街づくり・特産品づくり「紫プロジェクト」により、お菓子やお酒、染め物などの新しい特産品が誕生しています。

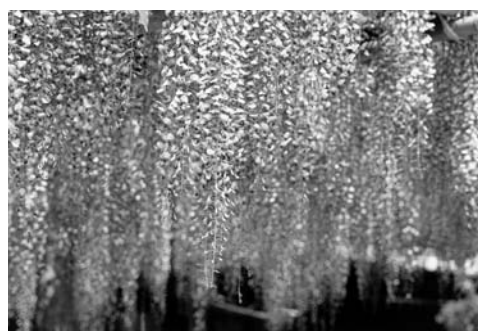
【人 口】100,614人
【世帯数】40,110世帯(平成23年2月末現在)
【総面積】87.78km²
筑紫野市役所／TEL092-923-1111

まつり・イベント

1月	中旬	筑紫野市駅伝大会
3月	15日	筑紫神社粥占祭り
4月	29日	二日市温泉藤まつり
7月	土用の丑の日	武蔵寺うり封じ うし湯祭
9月	中旬	宝満川カヌー大会
10月	中秋の名月 17日 下旬	天拝山観月会 山家岩戸神楽 生涯学習フェスティバル
11月	中旬 下旬	いきいき商工物産フェスタ 天拝山ロードレース大会
12月	上旬	二日市イルミネーション ほっとキラッと二日市



二日市温泉藤まつり



長者の藤

おすすめスポット



天拝山歴史自然公園

天拝山の麓に位置し、あずま屋づくりの水上コテージや菖蒲園、万葉植物園などがあります。つつじ、花菖蒲、しゃくなげなど四季折々の花や植物を楽しむことができ、春は藤まつり、秋には観月会が催され、市民に親しまれている公園です。

また、隣接する武蔵寺は、九州最古の寺であり、樹齢1300年を数えるという「長者の藤」や椿が咲く“花の寺”としても知られています。

公園を散策したあと、武蔵寺や天拝山などを巡り、二日市温泉でゆっくりされるというのはいかがでしょうか？



二日市温泉

JR二日市駅の南に位置し、九州自動車道筑紫野インターチェンジからもわずか5分。二日市温泉の起源は古く「万葉集」にも登場します。多くの文人たちが訪れており、ゆかりの歌碑・句碑が点在しています。目前に天拝山を望み、万葉の歴史を感じさせる風情のある温泉は、ゆっくりとくつろげると思います。



ふるさと館ちくしの

筑紫野市歴史博物館「ふるさと館ちくしの」では、筑紫野市の遺跡群から出土した2100年前の人骨や副葬品、輸入陶磁器、長崎街道関連の古文書など、原始から近世の郷土資料を常設展示しています。このほか、考古・歴史・民俗資料・美術工芸品など8万点を収蔵し、一般に公開しています。



五郎山古墳

直径約35メートルの装飾壁画を持つ6世紀後半、古墳時代後期に造られた円墳です。昭和22年に発見され、のちに国の史跡に指定されました。壁画は、赤、緑、黒の三色を用いて人物、動物、船、家など多くの具象画で構成されていますが、それが意味するところは発見から半世紀を経過した現在でも、まだ多くの謎に包まれています。五郎山古墳は築造された当初の姿に墳丘を復元整備しており、本物の石室内部を観察室からのぞくことができます。

古墳の隣に建設された五郎山古墳館には、壁画を再現した実物大の石室模型があり、羨道（遺体を安置した部屋への通路）が開くようになっているため、内部が見学し易くなっています。

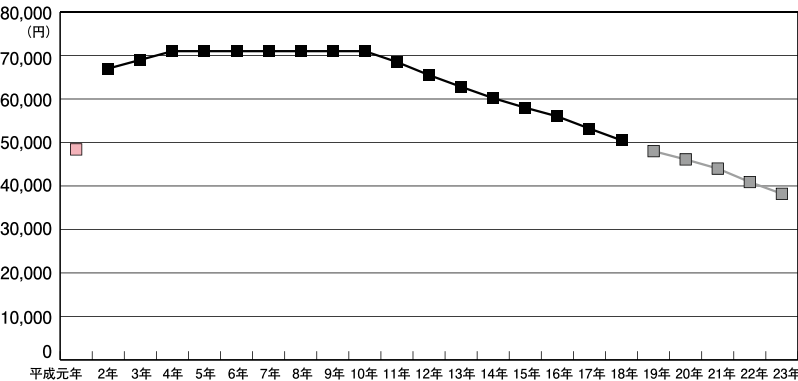
朝倉市は福岡県のほぼ中央部に位置し、歴史的にも重要な地域として今日に至っていますが、ここでは地価の話に限定して述べさせていただきます。

平成元年以降の朝倉市の地価について、地価公示のデータをもとに住宅地と商業地に分けて説明します。住宅地は平成元年～4年頃は上昇しており、平成5年～10年頃は横這い(最高地で7万円/㎡強)で推移し、平成11年以降は下落を続け、現時点では4万円/㎡を切る水準となっています。

同じく商業地の地価は平成元年～4年頃迄は上昇(最高地で約26万円/㎡)しており、平成5年以降は下落を続け、現時点では7万円/㎡を切る水準まで落ち込んでいます。商業地については、中心商業地の移動という問題も絡み、より総合的な分析が必要になりますが、いわゆるバブルの時期の価格水準は、今の時点から振り返ると、ただ、ただ啞然とするばかりです。

不動産鑑定士 出雲 重成

【朝倉市住宅地】

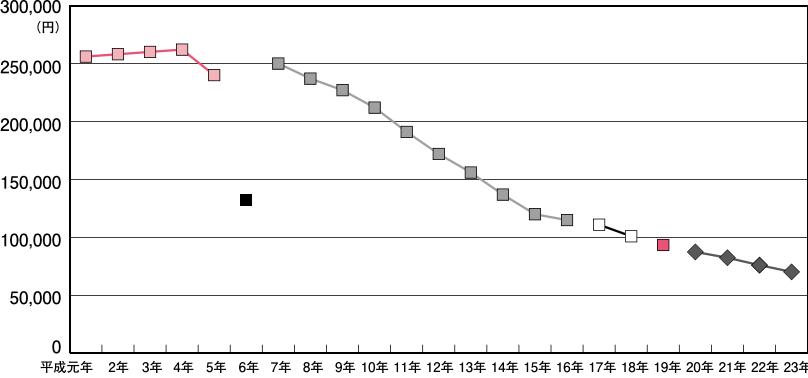


【住宅地】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	甘木 -2	大字菩提寺 字後牟田1-33	48,400	+1.0%
平成 23年	朝倉 -1	甘木字後町口 1913-5	38,200	-7.0%

- 大字菩提寺字後牟田1-33
- 大字甘木字後町口1913-5
- 甘木字後町口1913-5

【朝倉市商業地】



【商業地】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	甘木 5-1	大字甘木字 四日町1057	256,000	+1.2%
平成 23年	朝倉 5-1	甘木字鳥口 958-1外	70,300	-7.6%

- 大字甘木字四日町1057
- 大字甘木字庄屋町1710-4外
- 大字甘木字鳥口958-2
- 大字甘木字鳥口958-2
- 甘木字鳥口958-2
- 甘木字鳥口958-1外

【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	NAFCO杷木店(H21)
新しく作られた公共施設とその時期	秋月地区防災センター(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	道の駅原鶴 ファームステーションバサロ
23年間で最も変わった場所など	市南西部(平塚工業団地 史跡公演)
昭和の町の中心	国道386号線沿線
平成の町の中心	国道386号線沿線
平成元年の人口	65,603人(H1.9末現在)
平成23年(最新)の人口	58,036人(H23.1末現在)
平成元年の世帯数	19,333世帯(H1.9末現在)
平成23年(最新)の世帯数	20,416世帯(H23.1末現在)
平成になって進出した企業とその時期	ブレナス 三和シャッター(H6)
現在計画されている町の事業	都市再生整備計画「新プラン21」
進出予定の企業	

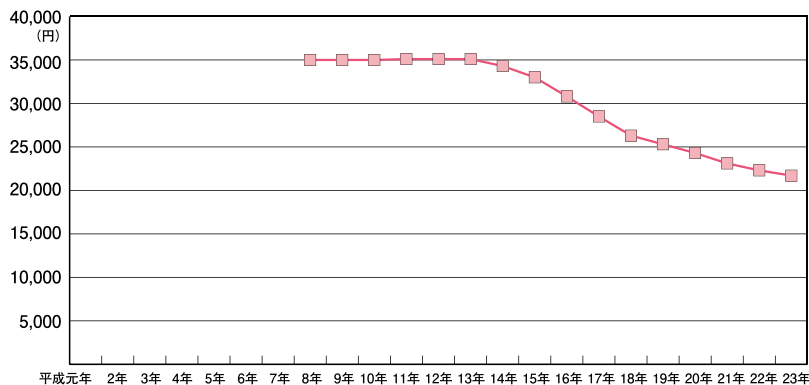
桂川町は福岡市の通勤可能圏に位置しますが、地域経済の停滞もあり、人口も減少基調であるため、土地需要は弱い状態が続いています。住宅地の地価平均変動率は-2.4%と、昨年より下落傾向が緩和しつつあるものの、住宅団地の売れ行きが依然低調であるなど、依然として下落傾向が続いています。

商業地については、町役場周辺及び桂川駅付近に若干の小規模小売店舗が見られる程度で、顧客集客力は弱

いといえます。また、郊外においても、国道200号沿線の寿命交差点付近に、自動車客を対象とした路線商業店舗の進出が見られましたが、依然として空店舗が目立つ等、需要の低迷が続いており、商業地域全般で下落が大きくなっています。

不動産鑑定士 佐藤 史郎

【桂川町住宅地】

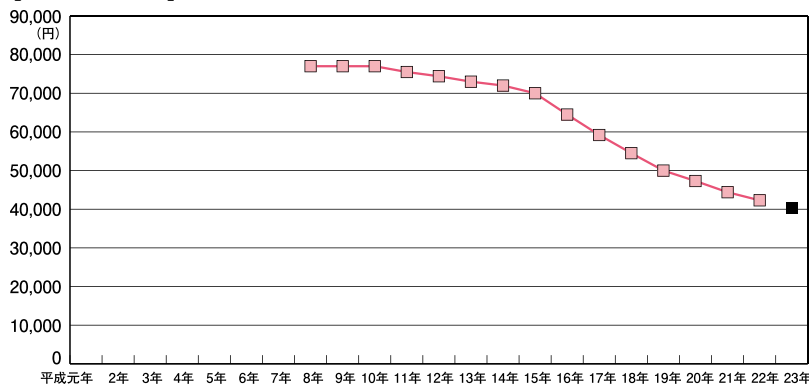


【住宅地】

	最高価格地	所 在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	—	—	—	—
平成23年	桂川 —2	大字寿命宇鶴田 202-1	21,700	-2.7%

—■— 大字寿命宇鶴田202-1

【桂川町商業地】



【商業地】

	最高価格地	所 在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	—	—	—	—
平成23年	桂川 5-1	大字寿命字原中 89-1	40,200	—

—■— 大字寿命字村方43-1外
—■— 大字寿命字原中89-1

【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	ダイナム(H18)
新しく作られた公共施設とその時期	学校給食共同調理場(H16)
昭和の最も有名な場所	王塚古墳(S9)
平成の最も有名な場所	グラウンド・ゴルフ場(H14)
23年間で最も変わった場所など	嘉穂総合高校周辺
昭和の町の中心	平山地区、吉隈地区(炭坑)
平成の町の中心	役場周辺
平成元年の人口	14,320人(H1.3/31現在)
平成23年(最新)の人口	14,160人(H23.1/31現在)
平成元年の世帯数	4,761世帯(H1.3/31現在)
平成23年(最新)の世帯数	6,047世帯(H23.1/31現在)
平成になって進出した企業とその時期	エスケー化研(H3)
現在計画されている町の事業	桂川駅前広場整備事業
進出予定の企業	未定

福岡青年鑑定会議の現状



株式会社 九銀不動産鑑定所
山崎 晃尚

私が福岡青年鑑定会議に入会したのは平成12年の冬でした。今から約10年前になります。初めて参加した福岡青年鑑定会議(以下、「青鑑」)の集まりは、年末の忘年会で、今の「青鑑」からは考えられない程の多くの会員で賑わっていました。当時の議長は山崎健二先生で、会員数は現在の4倍近い40名程度であったと記憶しています。活動内容は、毎月1回、(財)日本不動産研究所の会議室で勉強会が開催され、外部の専門家や、「青鑑」卒業生の先輩を講師としてお招きしていました。また、年間行事として若手弁護士との合同勉強会や合宿等もありました。

一方、現在の「青鑑」の活動状況は、年に2回程度の懇親会が中心で、以前の活動内容から比べると、かなり寂しいものとなっています。

低迷してしまった一番の要因は、私達会員の努力不足に因るところが大きいのですが、そのほかの要因としては、会員数の減少が考えられます。新試験制度の影響や福岡県内での不動産鑑定士の求人が少ないこと等から、以前に比べると新規入会者は極端に少なくなっています。これに加え、ファンドバブル期に若手不動産鑑定士が東京へと転出して行ったことが会員数の減少に拍車を掛けたように思われます。

設立から30年近くを経過し、「青鑑」を取り巻く環境は、大きく変わって来ているとは思いますが、しかし、今も昔も、若手の不動産鑑定士が交流できる貴重な場であることに、揺るぎはありません。ですから、会員数が減少しているとはいえ、諸先輩方の努力の上に築かれた大切な財産である「青鑑」が有名無実とならぬように、また福岡県を担う将来の不動産鑑定士のためにも、「青鑑」を以前のように活気ある集いの場として、次の世代に繋げて行けたらと思います。

そのためには、まずは、現在の青鑑の魅力を向上させることが重要であろうと思います。例えば、①現会員が積極的に参加したくなるような勉強会の実施、②少数会員であることを逆手に取った小回りの利く運営、③隣接する九州各県の若手不動産鑑定士との交流会等が考えられます。また、これと並行して、新規会員の掘り起こしも続けねばなりません。クリアすべき課題は諸々ありますが、できることから行動を起こし、現会員や将来の不動産鑑定士のために、現役会員の古参の一人として「青鑑」の魅力向上に寄与したいと思います。

最後にはなりますが、このような現状の「青鑑」に対しまして、ご助言や叱咤等がございましたら、是非、今後の運営の参考にさせて頂きたいと存じますので、ご意見をお聞かせください。また、諸先輩方のお近くに「青鑑」に未入会の若い不動産鑑定士の方がいらっしゃいましたら、是非お声をお掛けください。合わせてお願い申し上げます。もちろん、若い不動産鑑定士の方ご本人からの入会希望もお待ちしております。



新規入会者の紹介

大和不動産鑑定(株)

不動産鑑定士補
こう さい
香西 勝之



はじめまして。昨年11月に福岡県不動産鑑定士協会に入会させていただきました大和不動産鑑定(株)九州支社の香西勝之と申します。まずは自己紹介をさせていただきます。

私の出身は、兵庫県で福岡県に来るまでの約30年間過ごしました。前職は、大阪市内の不動産鑑定事務所で働き、H19年1月弊社への入社をきっかけに福岡県にきました。

福岡に来てはや4年、当時は右も左もわからず、現地に出てはよく道に迷っていたことを覚えています。福岡での生活には慣れましたが、九州にはまだまだ訪れたことがない名所がたくさんありますので、機会を見つけて行きたいと思います。

趣味はゴルフとお酒です。ゴルフは初めてラウンドした時からスコアはほとんど伸びていませんが、これから頑張りたいと思います。お酒は嫌いな種類は特になく、酒好きな弊社先輩方に教えていただいたギネスの黒ビールが好きです。

最後になりましたが、まだまだ知識も経験も乏しくわからないことばかりですので、福岡に来て以来、公私にわたり大変お世話になっている方々をはじめ、皆様にはご指導ご鞭撻のほど宜しくお願い申し上げます。

第一不動産鑑定事務所

不動産鑑定士
佐藤 栄治



昨年、新規入会致しました、第一不動産鑑定事務所勤務の佐藤栄治と申します。会員の皆様には、はじめにご挨拶させていただきます。今後末永くおつき合いますよう、お願い申し上げます。

自分の出生は名古屋市内においてです。北九州市の小倉北区で幼い頃を過ごし、以後、大学で大阪にいた期間を除いて、やはり当地小倉におります。仕事歴としては建設・不動産畑です。

近時不動産がバブル以降特に近年、その考えを大きく変えたことに、バブル以前を経験した者として驚き、特に、建物等の関わりでは、阪神・淡路大震災以降、戸建てで見られるホールダウン金物の使用など、環境の多くがそれぞれに変化していると感じずにおれません。

鑑定業については、始めたはいいが、仕事量がついつい気になります。どなたかお声をかけていただけないだろうか、景気は好転しないかなどつい念じてしまう昨今です。

読書は歴史書や宗教哲学系のものが中心です。旅行はたまに行く程度です。

最後に、これまでご縁のあった方々のおかげでこの仕事に就くことができて、そのことに感謝しますとともに、会員の皆様には、ご壮健なおかつ大きく活躍されますことを祈念して、入会挨拶とさせていただきます。

(株)旭鑑定補償

不動産鑑定士
納富 久雄



皆様、はじめまして。昨年福岡県不動産鑑定士協会に入会させていただきました(株)旭鑑定補償の納富久雄と申します。まずは、自己紹介をさせていただきます。

私は、昭和53年生まれの32歳、出身は大野城市です。中学校までは、大野城市で過ごしておりましたが、高校は佐賀県、大学以降は東京を中心に暮らし、大学卒業後は金融業、飲食業に従事し、平成21年、(株)旭鑑定補償入社と同時に福岡に戻って参りました。

趣味は、釣りと野球観戦です。大の福岡ソフトバンクホー

クスファンで、福岡に戻ってくる際には、年間10試合くらいは福岡ドームへ観戦しに行きたいと思っておりましたが、去年は3度しか観戦に行けませんでしたので、今年は昨年以上に観戦したいと思っております。

不動産鑑定士試験合格は平成20年、不動産鑑定士試験合格の後、実務修習を経て、平成22年不動産鑑定士登録となりました。私は実務修習を大学で行いましたので、実務経験自体は弊社入社後となり、まだ鑑定の実務経験は2年目と浅く、仕事の面においても日々勉強の連続です。しかし、一日でも早く皆様に追いつくべく、専門職業家としての自覚をもち、日々自己研鑽を怠らず、これからも仕事に取り組んでいきたいと思っております。経験不足であり、ご迷惑をおかけすることもあるかと思いますが、諸先輩方のご意見等に耳を傾け、ご指導を賜りながら邁進していきたいと考えております。どうぞ宜しくお願い申し上げます。

会員名簿

平成23年3月24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
浅川 博範	くるめ不動産鑑定(株)	〒830-0017 久留米市日吉町1-1-902 アーバンパレス久留米センターステージ	0942-32-4337
麻生 敏雄	大和不動産鑑定(株)九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-20 日之出天神ビル7F	092-712-9112
綾部 圭太	綾部不動産鑑定(株)	〒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	つくしのくに鑑定(株)	〒811-3219 福津市西福岡3-12-11	0940-72-5100
井上 慶一	(株)さくらビジネスパートナーズ	〒810-0041 福岡市中央区大名2-4-22 新日本ビル5F	092-737-8500
井上 真輔	(株)みずほ不動産鑑定所	〒810-0073 福岡市中央区舞鶴3-2-4 福岡舞鶴ビル6F	092-738-6105
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
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)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	〒830-0039 久留米市花畑2-16-14 フォーウィルズコート402	0942-80-7198
川 崎 孝 志	(株)孝栄設計コンサルタント	〒811-1302 福岡市南区井尻1-36-20	092-571-5292
川 村 勇 人	(有)アセツ鑑定	〒810-0073 福岡市中央区舞鶴2-2-1 筑邦ビル4F	092-739-5101
木 原 正 人	オフィス21不動産鑑定士事務所	〒807-0844 北九州市八幡西区春日台6-3-12	093-611-3287
木 村 修 二	(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
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	〒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

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	〒810-0001 福岡市中央区天神1-10-17 西日本ビル3F	092-771-0641
貞 弘 賢 治	貞和不動産鑑定(株)	〒810-0011 福岡市中央区高砂2-11-18	092-521-6662
佐 藤 栄 治	第一不動産鑑定事務所	〒800-0257 北九州市小倉南区湯川4-15-14	093-921-6333
佐 藤 浩 一	ランド鑑定設計	〒800-0024 北九州市門司区大里戸ノ上2-6-6	093-382-2020
佐 藤 史 郎	大和不動産鑑定(株) 九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-20 日之出天神ビル7F	092-712-9112
重 松 英 和	(有)重松不動産鑑定	〒814-0005 福岡市早良区祖原14-13 ロマネスク西新201	092-845-4702
重 松 正 信	(株)都市評価システム福岡	〒810-0001 福岡市中央区天神1-11-17 福岡ビル7F	092-762-3200
地頭所 修一	あおば不動産研究所	〒813-0025 福岡市東区青葉2-26-8	092-691-7679
柴 田 知 則	(株)iLand	〒819-0031 福岡市西区橋本2-6-13	092-405-9003
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丁目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
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	〒810-0001 福岡市中央区天神1-10-17 西日本ビル3F	092-771-0641

会 員 名	勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤 務 先 TEL
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
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
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
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
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前2-6-1 九勤筑紫通ビル3F	092-441-5522

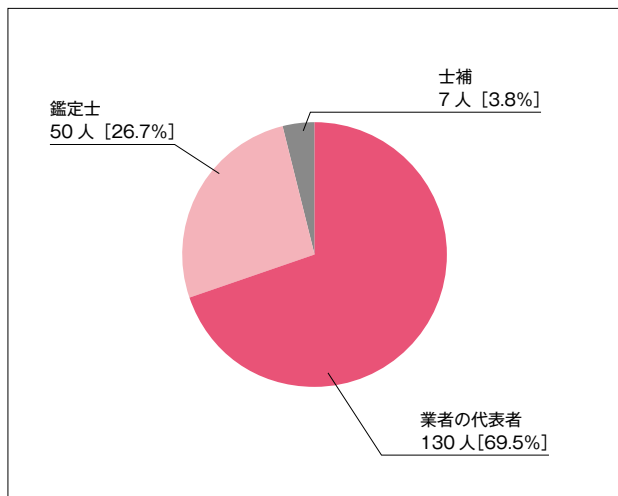
会 員 名	勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤 務 先 TEL
福 田 文 雄	福田不動産鑑定士事務所	〒803-0833 北九州市小倉北区朝日ヶ丘8-15	093-561-0594
福 山 新 一	(株)地域科学研究所福岡事務所	〒812-0016 福岡市博多区博多駅南1-8-31 九州ビル3F	092-477-2670
福 山 節 子	福山不動産鑑定事務所	〒802-0001 北九州市小倉北区浅野2-3-47-3F	093-513-2772
福 山 道 和	アーバンコンサルティングファーム(株)	〒814-0005 福岡市早良区祖原16-16 MAICA西新2F	092-846-7456
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 川 一 哉	(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
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5F	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
横 由 紀	(株)鑑定ソリュート福岡	〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勤筑紫通ビル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	〒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 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
森 幸 太 朗	(有)北九州不動産鑑定	〒807-0833 北九州市八幡西区南鷹見町 11-20-202	093-695-1225

会員名		勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
森部	清司	(株)地域経済研究所	〒820-0088 飯塚市弁分554-5	0948-26-4678
八木	穆	(株)毎長不動産鑑定所	〒810-0002 福岡市中央区西中洲12-13 樋口ビル1F	092-751-2052
安木	徳男	(株)アプレイザル福岡	〒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	〒810-0021 福岡市中央区今泉2-1-18-202	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 コモダスパッセ天神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23年3月24日時点

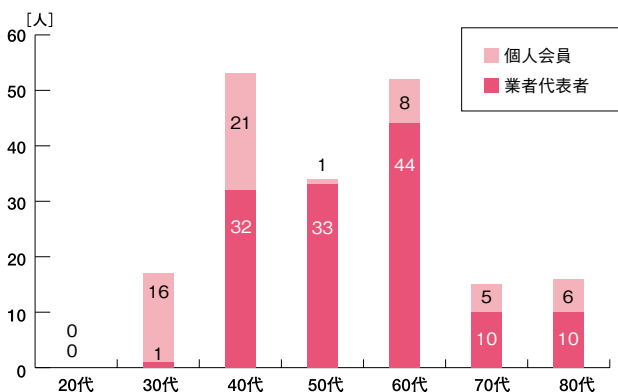
■会員の内訳



■会員の内訳

	人 数	構成比
業者の代表者	130	69.5%
鑑定士	50	26.7%
士補	7	3.8%
計	187	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	0	0	0.0%
30 代	1	16	17	9.1%
40 代	32	21	53	28.3%
50 代	33	1	34	18.2%
60 代	44	8	52	27.8%
70 代	10	5	15	8.0%
80 代	10	6	16	8.6%
計	130	57	187	100.0%
平均		57.0 歳		
最年少		30 歳		
最高齢		89 歳		

編集後記

■この『鑑定ふくおか』28号の発行が、委員長としての最後の仕事です。リニューアルからの4年間、計8冊全てに関わった者としては思い入れも大きくて、離れることは若干の寂しさもありますが、できる限りのことをやったという達成感もあります。昨年11月の当協会の講演会で、多くの方々から『鑑定ふくおか』を手にとって、ページをめくってくださっている光景は今でも忘れられません。2年間無事に発行できたのは広報委員や事務局のみなさん、編集のデザイン・プールの方々をはじめご協力いただいたみなさまのおかげです。本当にありがとうございました。最後を九州新幹線全線開通という華やかな話題で終えることができたことはうれしい限りです。その一方で大災害が起こりました。被災された方々へ心よりのお見舞い申し上げます。[大楠]

■今回で任期2年が終了し、この紙面が最後の号となりました。『鑑定ふくおか』が大きく刷新した前期から継続して計4年間担当してきましたが、なんとなく我が子の成長

に携わったような気持ちです。これまでご多忙中にも関わらず寄稿・執筆頂いた皆様に改めてお礼申し上げます。また、編集にあたり協力頂いたデザイン・プールさん、事務局、委員会メンバーにも感謝の気持ちでいっぱいです。満4歳になる『鑑定ふくおか』は今が最もかわいい盛りです。これからも皆様にご愛顧頂ける情報誌として成長を見守りたいと思います。[石田]

■広報委員会の皆さん、大変ご苦勞様でした。これからも一会員として広報活動に頑張っていきたいと思います。[大川]

■この号の『鑑定ふくおか』の発刊と来る4月の無料相談会で、2年間の広報委員会としての活動が終わります。委員会活動の中で、昨年の秋に新たな取り組みとして行った無料相談会は予想を超えた反響?で、印象深い出来事でした。[波多野]



PHOTOギャラリー

鑑定フォトクラブ福岡

第5回合評会入選作品



「夜桜—ライトアップ—(舞鶴公園)」

撮影：片山 邦秀 (片山不動産鑑定事務所)

ライトアップされた舞鶴公園の満開の夜桜がお堀の水面に映っている情景を撮影しました。舞鶴公園は福岡市内の桜の名所の一つで、市街地にあるので手軽に夜桜見物が楽しめます。当日(平成22年4月2日)も大勢の見物者で賑わっていました。三脚を使っののスローシャッターの撮影です。夜ということもあり、手さぐり状態(ライトをもってゆくの失念)で露出等の設定が適切であったかどうかの反省もあります。

(デジカメにはシャッタースピード等の露出データのほか、撮影日、時刻 GPS機能のあるカメラでは撮影位置までが記録されていますので、後から何時でもパソコンで確認することができます)

【講評】

早いもので、フォトクラブもお陰で7年目の合評会を開催することができました。年を追って内容のある質の高い作品が多く見られるようになりました。やはり上達の第一は合評会への参加と云われていることが良くわかります。

本年は、片山会員の各賞カップ独り占めに近い合評会でした。前回辺りからしっかりした技術に裏打ちされた作品を目にしておりましたが、今回の作品は、ライトアップされた夜桜を叙情豊かに捉えた作品で、どうも同会員は日本の情景を得意とされている様子で、益々今後が楽しみです。

鑑定フォトクラブ福岡/滝口良爾

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

