

Number

30

2012年4月発行

鑑定

ふくおか

不動産鑑定士の情報誌 KANTEI FUKUOKA

[平成24年福岡県地価公示における]

地価動向の概要

[特集]

土壌汚染問題の現状と課題

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

URL <http://www.farea.jp/>

目次	ごあいさつ	会 長 吉田 稔	1
	平成24年 福岡県地価公示における 地価動向の概要	地価公示の総括 代表幹事 山崎 健二 第1分科会 幹 事 大川 弘太郎 第2分科会 幹 事 西澤 義男 第3分科会 幹 事 都合 哲男 第4分科会 幹 事 石田 美紀子 第5分科会 幹 事 山崎 健二 第6分科会 幹 事 池田 雄士 第7分科会 幹 事 浅川 博範 第8分科会 幹 事 井上 真輔	2 6 8 10 11 13 15 16 18
	公益法人認可までの3年間の軌跡	企画委員長 出雲 重成	20
	【特集】 土壌汚染問題の現状と課題	株式会社フィールド・パートナーズ 代表取締役 福永 健二郎	22
	わがまちバンザイ	18 大川市 19 太宰府市	28 30
	平成の地価公示	春日市 鞍手町 水巻町 川崎町	32 33 34 35
	税理士の立場からみた不動産鑑定	フジ総合補償鑑定（株） 不動産鑑定士・税理士 藤岡 廣子	36
	建築士の立場からみた不動産鑑定	（有）エステート・プランニング 不動産鑑定士・一級建築士 吉田 博之	38
	新規入会者の紹介		42
	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		巻末

「表紙の写真」 太宰府市・太宰府天満宮

薫る風が太宰府天満宮太鼓橋を吹き抜けてゆく。所々にどっしりと腰を据える巨木の姿は、この場所の神聖さをより力強く演出しているようだ。サワサワと新緑の葉のすれ合う音が、参拝客たちを心地よく包み込んでいた。

写真・文／川上信也（かわかみ しんや）

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

ごあいさつ



公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

会 長 吉田 稔

会員及び県民の皆様におかれましては益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は福岡県不動産鑑定士協会の運営等に格別のご理解とご協力を賜りまして厚く御礼申し上げます。

新執行部になりまして1年が経過しました。懸案でございました公益社団法人移行におきましては、本年1月20日の福岡県公益認定等審議会において“公益社団法人の認定に適合すると認めるのが相当である”という答申書が福岡県知事宛に出され、3月19日に知事より「認定書」を頂戴いたしました。よって本年4月1日より「公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会」としてスタートしていますことをまずもってご報告いたします。今後は“県民生活の向上及び国土の健全かつ均衡ある発展に貢献する事業”を積極的に行う所存でございますので、多くの皆様のご参加とご協力をお願いいたします。

この『鑑定ふくおか』は、主に24年度地価公示結果における地価動向の概況を中心にして、全体及びエリアごとの地価動向の特徴や、商業地・住宅地・工業地等の種別ごとの地価変動について詳細に解説しており、福岡県内の地価動向の概略がよく分かる内容となっております。また会員の皆様からの寄稿は、「公益社団法人認可までの3年間の軌跡」並びに「税理士の立場からみた不動産鑑定」及び「建築士の立場からみた不動産鑑定」であり、興味深い内容となっております。さらに「わがまちバンザイ」コーナーでは、日本を代表する家具のまち「大川市」と太宰府

天満宮や国立博物館がある歴史のまち「太宰府市」の紹介がございます。私たちはさまざまな広報活動を通して、不動産鑑定士を“身近な存在”として承知して戴くよう今後も努力を続けていきますので、皆様には有益な情報の提供をお願いいたします。

ところで、現在は日本経済の転換期だと言われています。海外景気の減速や円高、欧州の金融不安、タイの洪水の影響等で、日本を取り巻く環境は厳しさを増し、さらに法人税、少子化、日本の高賃金体質等が相俟って国内産業の空洞化の危機が迫っており、グローバル化の進展が喫緊の課題であるようです。地域に根ざした私たちの鑑定業界にも、事例収集に関する新スキームの問題をはじめ様々な構造的な問題が立ちはだかっております。こういう時には、①不況時や多くの困難がある時こそ、将来の発展のヒントがあると信じて行動しましょう。②目標や目的を持ち、あきらめずに頑張り運を引き寄せましょう。神様が仲良く集えるように心がけたいものです。③鑑定評価書の品質の保持は、不動産鑑定士の生命線です。日常のスキルアップを励行し、いい成果品と認められる努力を続けましょう。そして、会員がお互いを尊重し協力しあい、目標や目的をもって様々な問題を一つひとつ解決し、事業を通して社会貢献していきたいと思います。

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

地価動向の概要

地価公示の総括

1. 地価動向の特徴と要因

代表幹事 山崎 健二

住 宅 地	①県全体の地価動向と要因 ・県平均は、20年連続の下落であるが、H23△2.6%からH24△2.0%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。
	②県庁所在地の地価動向と要因 変動率 福岡市 △0.9%（前年△1.9%） 上昇27地点、横ばい30地点 ・都心回帰傾向にある中で市中心部及びその隣接区において、戸建て住宅、マンションの需要が回復傾向にある。（博多区横ばい1地点、中央区上昇7地点・横ばい4地点、南区上昇1地点・横ばい5地点、西区上昇6地点・横ばい3地点、城南区横ばい2地点、早良区上昇13地点・横ばい15地点） ・マンションの売れ行きは福岡市早良区西新エリアを中心に好調である。不動産会社は各社とも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3,000万円程度の新築の戸建住宅がよく売れている。古家付の中古住宅と中古マンションもよく売れている。東日本大震災後に動きが止まったがゴールデンウィーク辺りから震災前の状況に戻っている。折からの超低金利に加えフラット35Sや住宅版エコポイント(平成23年12月着工分まで延長)の政策効果が見られる。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 変動率 北九州市 △2.6%（前年△3.2%）、久留米市 △2.1%（前年△2.8%）、大牟田市 △3.7%（前年△3.8%） ・北九州市は、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。（横ばい2地点） ・久留米市は、市内は供給過剰感はあるものの、戸建住宅の売れ行きが比較的好調だった。旧郡部や郊外においては割高感により下落拡大。 ・大牟田市は、景気の低迷、人口の減少、高齢化に歯止めがかからず、需要が弱い。
	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 変動率 春日市 △0.8%（前年△0.9%）、大野城市 △1.0%（前年△1.0%）、筑紫野市 △0.7%（前年△0.9%） ・春日市、大野城市及び筑紫野市と西鉄天神大牟田線上の福岡市のベッドタウンでは駅に近く交通利便性の高い地域では地価は底堅く推移している。
	⑤その他 ・福岡市の人口は、平成24年1月現在、148万人に達しており京都市の人口を上回り全国第6位になった。人口増加率は政令市の中でトップと見られる。福岡市以外では、筑紫野市、春日市で増加している一方で、北九州市、大牟田市、久留米市、飯塚市等で減少傾向が見られる。 ・個人投資家等が賃貸マンションを購入する例が多く見られ、地場の富裕層だけでなく東京の投資家の動きが活発である。リートも事務所ビルや商業ビルを購入した。外資の動きも見られる。

商 業 地	①県全体の地価動向と要因 ・県平均は、平成20年に16年ぶりに1.4%となったが、H21△6.3%→H22△7.0%→H23△4.4%→H24△3.1%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。
	②県庁所在地の地価動向と要因 変動率 福岡市 △1.6%（前年△3.9%） 上昇10地点、横ばい10地点 ・福岡市は、消費不況からテナントの売上げが悪く、賃料負担力も低下しているため、全般的に地価下落傾向が続いているが、H23年3月のJR博多シティの開業で九州新幹線の経済効果が見られた博多区では△2.6%から横ばいになったほか、バーニーズNYが開業した中央区でも△5.2%から△2.6%となった。 ・福岡市オフィスの空室率は、平成20年以降15%が続いていたが、ようやく13%台前半に低下した。平均賃料は引き続き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リートも外部成長へ向けて動いていることから、福岡市内及び近郊の商業用不動産が売買されている。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 変動率 北九州市 △3.4%（前年△4.1%）、久留米市 △3.5%（前年△6.0%）、大牟田市 △4.4%（前年△4.9%） ・北九州市は、先行き不透明感から依然として下落基調にあるが、全区ともほぼ昨年並みの下落率である。JR小倉駅北口で小倉記念病院の移転開業等で明るい材料もある。 ・久留米市は、マンション素地の需要回復を受けて西鉄特急停車駅から徒歩10分圏内は下落幅がやや縮小した。（横ばい2地点） ・大牟田市は、中心商店街の空き店舗の増加により空洞化、衰退化の傾向が続いている。
	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 変動率 春日市 △2.5%（前年△2.6%）、大野城市△2.0%（前年△3.8%）
	⑤その他 ・大規模店舗の進出・撤退等の状況及び商況…①福岡パルコ(福岡市中央区・平成22年3月19日オープン)、②博多阪急と東急ハンズを核とするJR博多シティ(福岡市博多区・平成23年3月3日オープン)、③イオンモール大牟田(大牟田市・平成23年3月18日オープン)、④木の葉モール(福岡市西区・平成23年4月15日オープン)、⑤バーニーズNY(福岡市中央区・平成23年9月16日オープン)、⑥H&M等を核とするキャナルシティ博多イーストビル(福岡市博多区・平成23年9月30日オープン)、⑦イケアジャパン(新宮町・平成24年4月12日予定)、⑧イオンモール福津(福津市・平成24年4月予定)、⑨天神西通りH&M・フォーエバー21(福岡市中央区・平成24年春予定) ・観光客数の推移・動向…東日本大震災の影響で中国からの豪華客船の渡航は半減し、韓国からの観光客も激減。九州新幹線は熊本・鹿児島方面へ向かう観光客が多く好調で推移している。

工業地等	①県全体の地価動向と要因 ・県平均はH23△3.0%からH24△2.7%とやや下落幅は縮小した。
	②県庁所在地の地価動向と要因 福岡市の平均変動率は、H23△4.4%からH24△4.1%とやや下落幅は縮小した。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因 変動率 北九州市 △2.1%（前年△2.4%）、久留米市 △5.9%（前年△6.2%）、 大牟田市 △3.6%（前年△3.6%）、京都郡荊田町 △2.5%（前年△3.0%） ・北九州市は、大震災によるサプライチェーン切断による工場停止に基づく生産減少、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と同程度の下落基調にある。 ・久留米市は、円高等のマイナス要因により設備投資意欲の減退から引き続き下落となった。 ・大牟田市は、工場の価格水準は低いが下落基調が続いている。 ・京都郡荊田町は、東日本大震災による自動車工場の一時閉鎖、設備投資意欲の減退から下落幅は縮小ながら引き続き下落となった。
	④その他特徴的な変動率を示した地域と要因 ・九州全体で見ると佐賀県鳥栖市への流通業務施設の集中が加速している。その流れを受けて筑紫野市の筑紫野IC周辺でも大規模地の売買が見られる。 ・超円高と不安定な電力供給を背景として大企業は工場の海外移転を検討しており、震災以後の九州への工場移転は限定的に止まっている。
	※ 地域政策、取り組み等について ・九州新幹線が平成23年3月12日全線開業、JR博多シティが平成23年3月3日オープン。①東急ハンズ、ティ・ジョイを核とするアミュプラザと、②博多阪急から構成される延べ20万㎡の複合商業施設で高い集客力を見せている。 ・JR博多シティに並行して駅前広場ほか駅ビル周辺の再整備事業が福岡市により実施中。 ・北九州市では、JR小倉駅北口に小倉記念病院が平成22年12月27日に移転後開院した。また、サッカーJ2・ギラヴァンツ北九州の新ホームスタジアムを同駅北口約500mに建設すると発表（建設費約100億円、平成28年3月完成）。 ・福岡市中央区六本松では九州大学教養学部が移転し、大学跡地はUR都市再生機構に売却された。建物の取り壊しも完了し、平成23年6月には基盤整備後の建物配置案が示された。 ・福岡市西区では、九大学研都市駅周辺で施行面積約130.4ha・総事業費約393億円の伊都土地区画整理事業が進行中（平成25年度完了）。 ・久留米市では、花畑駅周辺区画整理事業（平成22年度未完了）、JR久留米駅の整備事業、上津バイパス（H23年度久留米ICまで開通予定）、豆津バイパス（平成22年度）、合川道路（平成24年度予定）の整備が行われている。 ・北九州市は破綻した複合商業施設について平成23年8月、八幡西区役所や生涯学習センターなどの公共施設を移転させ、商業施設の出店も目指す骨子案を発表。市民の意見を踏まえ平成23年12月には再生計画がまとめられた。ハローワークや第2夜間休日急患センターについても移転の方向で協議中。

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	H23 変動率	H24 変動率	H24 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 2.6	△ 2.0	27	42	522	591
福岡市	△ 1.9	△ 0.9	27	30	125	182
北九州市	△ 3.2	△ 2.6	0	2	127	129
久留米市	△ 2.8	△ 2.1	0	0	34	34
大牟田市	△ 3.8	△ 3.7	0	0	22	22

(2) 商業地

市町村名	H23 変動率	H24 変動率	H23 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.4	△ 3.1	10	12	189	211
福岡市	△ 3.9	△ 1.6	10	10	48	68
北九州市	△ 4.1	△ 3.4	0	0	61	61
久留米市	△ 6.0	△ 3.5	0	2	11	13
大牟田市	△ 4.9	△ 4.4	0	0	8	8

※地点数のうち *横ばい。は＋0.0%及び-0.0%を含む。

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13区133番	501,000	1.4 (0.0)	都心回帰傾向により人口・世帯数ともに増加傾向にあり、高級住宅地のマンション素地の需要が回復にある。
	商業地 福岡中央 5-9	福岡市中央区天神 1丁目98番外	5,780,000	0.0 (0.0)	天神地区の商業施設の売上げはやや減少したが、外資系高級百貨店が開業するなど今後の発展要因も多い。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 福岡中央 -5	福岡市中央区六本松 4丁目61番	213,000	2.4 (△3.3)	九大跡地の再開発計画が明らかになり、法曹機関の移転や複合施設等の整備計画を受けてマンション素地の需要が高まっている。
	商業地 博多 5-1	福岡市博多区博多駅前 3丁目46番2外	2,320,000	5.9 (2.3)	九州新幹線的全線開業に併せ JR 博多シティの開業により集客力が増大し、拠点性が高まったため。
下落率1位	住宅地 小郡 -1	小郡市津古字永前 642番26	39,900	△12.1 (△7.0)	市内北部の優良団地を除き、住宅需要は乏しく、地価の下落が激しい。
	商業地 八幡西 5-6	北九州市八幡西区黒崎 2丁目14番6	166,000	△8.3 (△10.0)	黒崎地区はアーケード商店街の空洞化が顕著で、閉鎖店舗も多く、地区全体の商況は停滞している。

●福岡市

区分	標準地番号	所 在 地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央 -2	福岡市中央区大濠 1丁目13区133番	501,000	1.4 (0.0)	都心回帰傾向により人口・世帯数ともに増加傾向にあり、高級住宅地のマンション素地の需要が回復にある。
	商業地 福岡中央 5-9	福岡市中央区天神 1丁目98番外	5,780,000	0.0 (0.0)	天神地区の商業施設の売上げはやや減少したが、外資系高級百貨店が開業するなど今後の発展要因も多い。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 福岡中央 -5	福岡市中央区六本松 4丁目61番	213,000	2.4 (△3.3)	九大跡地の再開発計画が明らかになり、法曹機関の移転や複合施設等の整備計画を受けてマンション素地の需要が高まっている。
	商業地 博多 5-1	福岡市博多区博多駅前 3丁目46番2外	2,320,000	5.9 (2.3)	九州新幹線的全線開業に併せ JR 博多シティの開業により集客力が増大し、拠点性が高まったため。

●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51番	98,900	△3.0 (△4.7)	平坦地に所在する住宅地は、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やや下落基調にある。
	商業地 小倉北 5-1	北九州市小倉北区魚町 2丁目251番	616,000	△5.5 (△6.1)	市内随一の商店街であるが、福岡市及び郊外のショッピングモールへの消費流出等により、都心部の商業地需要は停滞している。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 門司 -10	北九州市門司区高田 1丁目13番4外	92,500	0.0 (△1.5)	平坦地が少ない門司区においては、平坦地に位置する住宅地に対する需要は高く、かつ利便性にも恵まれた当該地域においては、地価は下限に達したものと判断される。
	商業地 門司 5-4	北九州市門司区柳町 2丁目107番5外	188,000	△0.5 (△0.5)	JR駅前の国道沿いの商業地で、近隣に郊外大型店がないことから、以前と変わらない商況を維持しており、大きな地価の変動は認められない。

※変動率の下段（ ）は、前回公示の変動率。

福岡第1分科会

幹 事 大川 弘太郎

【小倉北区】

＜住宅地：△3.4%→△3.0%＞

人口はほぼ横這い。地域経済は、東日本大震災以降、回復基調にあるものの、円高懸念、年末の東芝撤退表明等下振れリスクが出てきている。住宅地は、震災後一時的に需要マインドがやや低下したものの、下げ止まり感が見られ、下落幅は縮小。小倉北区では、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。マンション供給は、都心部及び近郊においてH22年上半期に約500戸新規供給されたがH23年に入り減少傾向。陸自城野分屯地跡には、環境モデル都市として先進街区・低炭素型住宅街の整備計画が進行しており、北九州市は、UR、土地を所有する財務省と基本協定締結。最大下落地点：小倉北－13篠崎2丁目（△4.4%→△4.0%・利便性、街路条件等が劣る地域で需要減退傾向。）

＜商業地：△4.8%→△4.2%＞

小倉北区都心部は、慢性的な下落が続いており、郊外のショッピングモール及びH23.3月開業したJR博多シティ等福岡市への消費流出等により取引件数は少なく、停滞した状況にある。また、上半期は、震災の影響により、個人消費が自粛ムードで一時的に弱くなり、中国、韓国等の外国人客も減少。北九州・京築地区のホテルは、震災後、7割のホテルが宿泊利益減少、8割のホテルが宴会売上減少（西日本新聞・北九州ホテル協議会の経営状況アンケート結果）。老舗百貨店「井筒屋」は、人件費及び販売管理費の大幅削減、遊休資産の売却、小倉駅前「コレット井筒屋」の新店舗展開等により、H23.3～8月末連結決算において経常損益、純損益ともに黒字転換したが売上高は減少。震災後の消費自粛の影響で4、5月の売上は全年同月比でマイナス。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、出店の動きはやや鈍化。オフィス街はマンション利用へ移行し、都心部は単身向け賃貸マンションが供給過剰の状況にあり賃料は下落傾向。堺町、鍛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、テナントビルは空室率が上昇傾向にあり収益性低下。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）の建設計画。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

■担当市区町村

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

用地を（財）建和会が取得し、高齢者型賃貸住宅（H24.4月入居開始）と小倉南区から移転するおさゆきリハビリテーション病院を建設中。県道下到尾戸畑線井堀3丁目JRアパート跡には「ハローデイ」がH23.11.24にオープン。国道3号戸畑バイパス上到尾津3丁目には「アクロスプラザいとうづ（アルク、デオデオ、ダイソー等）店舗面積約5,957㎡」がH24.3月末全館オープン。北九州市は、商店街空店舗への出店支援（賃借料補助）及び中小企業融資制度による景気対応策継続実施。H24.10月にB級ご当地グルメ町おこしイベント「B－1グランプリ」が勝山公園とJR小倉駅北側エリアの2会場で開催。小倉駅新幹線口（北口）においては、小倉記念病院がH22.12.27に開業したほか、以下の事業等が進行しており、今後、小倉駅新幹線口（北口）の通過人口の増加、小倉城口（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「あるあるCity（アニメ関連店舗等）」がH24.4.27オープン、（仮称）北九州市漫画ミュージアムがH24.8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計画（住友金属工業所有地を借地）。③AIMにはヤフー・ジャパン100%子会社のコールセンターがH22.11.14に開設、H24.4月拡張。④小倉記念病院隣に15F建福祉複合ビル（調剤薬局、診療所等）建設中。⑤東横イン、JR九州ホテル等ビジネスホテルが立地。最大下落地点：小倉北5－2堺町2丁目（△6.8%→△6.0%・歓楽街に位置し、歓楽客減少、テナントビルの空室率上昇、賃料下落等により収益性低下。）

【小倉南区】

＜住宅地：△2.8%→△2.4%＞

人口はほぼ横這い。先行き不透明感等により購入意欲は減退傾向。モノレール沿線は下げ止まり感があり、マンション用地需要は回復傾向。沼地区においては、ビューシティ楡の木坂（全553戸）等新規供給が活発であり、周辺の既存住宅地は競争力低下。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。

＜商業地：△4.2%→△3.7%＞

守恒・徳力地区は、建替が延期されていた「徳力アピロス」跡に「サンリブ（店舗面積約8,318㎡）」がH24.10月に出店予定。上葛原土地区画整理事業地内には、「サンリブ

シティ小倉（店舗面積約26,000㎡）」「ニトリ」、「コジマデンキ」、「ナフコ」等の大型店舗が進出し、商業地の新拠点として発展傾向にあり、ゆめタウンのスーパー「イズミ（店舗面積約2,687㎡）」がH24.9月に出店予定。「THE MALL小倉」を中心とする曽根地区は、他の商業地域に顧客が流出し収益性が低下。

【行橋市】

＜住宅地：△2.4%→△2.0%＞

人口は微増傾向。新規分譲は、やや低価格化傾向にあるが継続的に供給。既存住宅地は、新規分譲との競合等により、競争力の低下が認められ、地価は下落基調で推移。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：△4.6%→△4.2%＞

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。ショッピングモール「コスト行橋」には「ハローデイ」、「ダイソー」等が出店。県道直方行橋線北泉4丁目には「トライアル」がH23.11月にオープンし、商業地の郊外化・分散化が進行。

【豊前市】

＜住宅地：△2.6%→△2.5%＞

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

＜商業地：△4.2%→△3.5%＞

中心商業地は衰退傾向にあり、「マルシヨク豊前店」周辺は、県道拡幅、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。中心部八屋地区の旧県立築上北高跡地には、民俗芸能の資料などを展示した「市立多目的文化交流センター・京築神楽伝統文化会館（延床約2,160㎡）」がH22.10.31にオープンしたほか、大型商業施設「（仮称）フレスポ豊前（ナフコ、JA、飲食店等出店予定）」がH24.7月開業予定。

【苅田町】

＜住宅地：△2.7%→△2.3%＞

人口は微増傾向。当町は、自動車産業を基幹産業とし、日産自動車（株）、トヨタ自動車九州（株）等が集積。町内各所においては、トヨタ自動車九州（株）の進出により賃貸住宅の

建設が相次ぎ空室が多く見られたが、H23年に入り日産分社化で神奈川県平塚市等からの転入もあり需要回復傾向。

＜商業地：△3.8%→△3.1%＞

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減退傾向。JR苅田駅周辺の中心商業地は、マンション用地の需要が市場を下支えしており、京町2丁目に「グランドパレス苅田ウイングアーク（第一交通産業（株）・12F建・総戸数42戸・H24.10月末竣工予定）」建築中。

＜工業地：△3.0%→△2.5%＞

震災の影響によるサプライチェーン（部品調達・供給網）の制約等自動車産業の減産、円高に伴う収益縮小、生産拠点の海外シフト等により不動産市場は一時的に停滞。電力問題で西へ、九州への動きが見られたものの、震災後の取引が顕在化していない状況。トヨタ、日産ともに一時的に生産台数が減少したが7月以降回復。トヨタは、輸出専用「ハイランダー」の生産を米国インディアナ工場に全面移管。日産は、国内向け「マーチ」の生産をタイ工場へ移管。H25年を目途にスポーツタイプ「ログ」を北米工場へ移管。苅田工場は小型車「ノート」の次期モデルを生産。8月の分社化で賃料水準の抑制等コスト削減。新規用地需要は、工業団地への進出は見られるものの、既存用地への需要は鈍く取引価格は弱含み傾向。また、用地取得から貸倉庫等への需要転換の動きが見られる。

【吉富町】

＜住宅地：△2.4%→△2.2%＞

人口は微減傾向にあったがH23年は微増。取引件数は少なく需要停滞。街路整備等吉富駅前周辺地区都市再生整備計画が進行中。

＜商業地：△4.3%→△3.7%＞

役場周辺に近隣型の商業地域が形成されているが、店舗数が少なく、中津市（イオン三光ショッピングセンター、ゆめタウン中津）へ顧客流出。

【築上町】

＜住宅地：△1.8%→△1.7%＞

人口は微減傾向で高齢化が進行。住宅地は新規供給は少なく、商業地は広域的な顧客を吸引する力に乏しく空洞化が進行しており衰退傾向。

福岡第2分科会

幹 事 西澤 義男

【戸畑区】

人口は、前年比▲1.5%の61,320人、世帯数は、前年比▲0.7%の30,050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が、北九州市内に占める新築住宅建築着工数の割合は5%弱であり、成熟した住宅地という面もある。

JR新戸畑駅、戸畑サティ、ウェル戸畑の完成以来、駅の南口が中本町商店街等より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平成24年の秋には開通の予定である。

地価の動向としては、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、住宅地・商業地ともに下落傾向で推移するが下落率は、若干であるが回復傾向にある。

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲3.4%	▲3.4%	▲2.5%
商業地	▲3.7%	▲3.6%	▲3.4%

【八幡東区】

人口は、前年比▲0.5%の72,669人、世帯数は、前年比▲0.1%の35,895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、構造的不況の煽りで依然として人口の流出が続いている。また、北九州市内で最も高齢者人口比(31%、市平均25%)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年に現イオンモール八幡東がオープン

■担当市区町村

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

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 241 区画の新興住宅団地グリーンヒルズ山路SORAの街が分譲され、分譲開始から1年半で200区画以上が成約された。

平均的には20万円/坪程度であった。その他にも桃園や高見地区などの人気の高い地区では住宅やマンションの引き合いが強い。

地価の動向としては、住宅地・商業地ともに下落傾向で推移し、平均的な下落幅は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	▲3.6%	▲3.3%	▲3.2%
商業地	▲4.1%	▲5.6%	▲3.1%

【八幡西区】

人口は、前年比+0.2%の261,731人、世帯数は、前年比+1.0%の118,425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、小倉北及び南区と八幡西区の3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、黒崎駅の乗降客数が折尾駅に抜かれるなど地域の衰退状況が続いている。但し、最近になり、コムシティを北九州市が購入し、公共・公益施設の入居を中心とした再生計画を発表し、九州厚生年金病院跡地及び市営岸の浦団地跡地でも図書館及びホールを中心とした黒崎文化ホールを建築中で、平成24年夏のオープンを目指している。

さらに、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」を含む黒崎2丁目地区再開発計画も進展している。市民として黒崎中心地区の活性化を期待している。

平成23年2月～7月の八幡西区における新設住宅戸数は、1,023戸(対前期比26%増加)で、北九州市全体の伸び率12%を大きく上回っている。

郊外の学術研究都市ひびきのや都心近くの幸神、鉄王地区で宅地開発が活発である。

また、ホテルクラウンパレス北九州の北側隣接地に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、スーパーハロデイも平成22年10月に開店した。さらに、サンリブも周辺で平成24年夏の開店を予定している。

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。

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲3.6%	▲3.1%	▲2.6%
商業地	▲5.1%	▲4.8%	▲4.0%

【直方市】

人口は、前年比▲0.2%の58,833人、世帯数は、前年比+0.9%の26,133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	▲2.5%	▲2.9%	▲3.4%
商業地	▲6.7%	▲6.1%	▲5.9%

【田川市】

人口は、前年比▲0.8%の50,931人、世帯数は、前年比+0.2%の24,324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

「道の駅いとだ」が、平成23年4月にオープンした。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、平均的な下落幅は、住宅地・商業地ともに縮小傾向であった。

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲3.1%	▲2.8%	▲2.4%
商業地	▲3.7%	▲5.1%	▲4.7%

【田川郡添田町】

人口は、前年比▲1.5%の11,298人、世帯数は、前年比+0.3%の4,939世帯と人口は減少、世帯数は増加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	▲1.0%	▲2.8%	▲3.1%

【田川郡川崎町】

人口は、前年比▲1.7%の19,181人、世帯数は、前年比▲1.0%の9,405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、下落傾向で推移した。

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲2.4%	▲2.5%	▲2.5%

【みやこ町】

人口は、前年比▲1.5%の21,736人、世帯数は、前年比▲0.3%の8,471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。

地価の動向としては、住宅地・商業地ともに下落傾向で推移し、平均的な下落幅は、住宅地・商業地ともにやや拡大傾向であった。

	前々年	前 年	本 年
住宅地	▲1.4%	▲1.4%	▲1.6%
商業地	▲2.8%	▲2.9%	▲3.4%

福岡第3分科会

幹 事 都合 哲男

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106,407人（前年同月比△0.8%）。人口の高齢化が 進んでおり、65歳以上の人口比率は29.9%（平成23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頃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：H23 △3.3% H24 △2.6%】

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△1.1%。

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△3.0%。

【商業地】【平均変動率：H23 △2.3% H24 △1.3%】

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△1.1%。

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△1.6%。

【工業地】【平均変動率：H23 △2.4% H24 △1.7%】

工業地については、トヨタ自動車及びその関連企業の

■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

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86,197人（前年同月比△0.7%）。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：H23 △2.8% H24 △2.1%】

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△2.4%。

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△1.0%。

【商業地】【平均変動率：H23 △3.5% H24 △2.4%】

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△2.4%。

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：H23 △1.0% H24 △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継続している。

③ 中間市、宗像市、遠賀郡

（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。

福岡第4分科会

幹 事 石田 美紀子

【福岡市東区】

〈住宅地：変動率H23△3.2%⇒H24△2.5%〉

H23年の新設住宅着工動向では前半は伸び率が若干縮小したものの、後半に入り再び拡大、特に分譲住宅と貸家が増えており、今回は地価の下落幅が縮小した。

区北部の美和台地区では、中古住宅の取引が増加、さらに土地50坪前後に分割再販した取引も増えており、地価下落は確実に縮小傾向にある。また、和白丘・西戸崎地区では、戸建分譲開発が活発化している。区中部の香椎台・青葉地区では、土地取引が少ないものの、中古住宅の取引は活発化しており、総じて底値に達しつつある。区南部の箱崎・馬出地区では、駅徒歩圏内のワンルームの空室率は徐々に回復しつつある。なお、千早駅前や香椎駅前の新築分譲マンションの売れ行きは好調である。

〈商業地：変動率H23△5.6%⇒H24△4.5%〉

昨年に引き続き商業地の取引は少なく、坪80万円超の取引は皆無である。但し、坪40万～60万円程度の路線商業地及び近隣商業地の取引は昨年より増加しており、今回の下落率は若干縮小した。なお、香椎駅前地区が東区の中心商業であるものの、千早駅を中心とする香椎副都心土地区画整理事業の進捗に伴い、事業地内に金融機関の支店が進出、事業地周辺にも新たな商業施設「香椎フェスティバルガーデン」がオープンするなど、商業

（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）

いずれの町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。

	人口	高齢人口	住宅地平均変動率	商業地平均変動率
中間市	44,987人 (+1.9%)	13,326人 (+1.2%)	△1.9%	△3.4%
宗像市	96,129人 (+1.3%)	21,835人 (+3.3%)	△3.0%	△2.1%
芦屋町	15,423人 (△1.2%)	3,713人 (+3.3%)	△4.7%	△5.9%
水巻町	29,823人 (△0.8%)	7,355 (△0.1%)	△2.0%	△3.9%
岡垣町	32,548人 (+0.0%)	8,488 (+0.4%)	△1.8%	△3.6%
遠賀町	19,139人 (△0.8%)	4,941 (+0.7%)	△1.9%	△2.0%

■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

中心は香椎駅前から千早駅前へと徐々に移行しつつある。

【飯塚市】

〈住宅地：変動率H23△3.4%⇒H24△3.2%〉

市中心部に近接する旧来からの既存住宅地では取引はほぼ皆無で低廉な売り物件が多く、地価は依然として下落傾向が続いている。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、下落率は昨年とほぼ同程度である。なお、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、売れ行きは好調で残り僅かとなっている。また、川津地区にある旧朝鮮学校跡地は「グレースビュー川津」（全34区画）としてH23年12月末に工事完了予定であるが、既に9割近くが予約済みで活況を呈している。なお、H23年分譲マンションの新規供給はゼロで、H22年の1棟（52戸）がH23年4月に完売している。

〈商業地：変動率H23△6.4%⇒H24△6.2%〉

昨年に引き続き商業中心の「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」の影響で歩行者通行量が毎年減少、平成23年では平日でも前年比△11%減少している。また、商店街全体の空室率も改善はみられず、平成23年5月現在の4商店街の空室

率は約23%のままで、地価歯止めの要因は見当たらない。

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熟成度が高まっている。

【古賀市】

〈住宅地：変動率H23△3.8%⇒H24△2.5%〉

新駅「ししぶ駅」周辺的大型新興住宅団地「四季の杜 美明」（314戸）が坪22～23万円で分譲中。また、市郊外でも「ガーデンヒルズ古賀・新久保」（13区画）がH23年に分譲開始しており、戸建分譲地は市内中心部及び郊外問わず比較的好調で、一般的に地価下落は縮小した。なお、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存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H23△5.4%⇒H24△4.1%〉

JR古賀駅の駅前商店街は、旧来からの小売店舗の疲弊により衰退しており、国道495号沿いの「サンリブ古賀店」、国道3号沿いの「イオンスーパー古賀店」等、幹線沿いに商業中心が移動している。なお、当該路線商業地の商圏は周辺的大型SCに押され市内に限定されており、需要は低迷、地価の下落幅は若干縮小したが、依然として下落基調にある。

【福津市】

〈住宅地：変動率H23△4.2%⇒H24△3.4%〉

URの福岡駅東土地区画整理事業地区内「福岡駅東・明日花」（計画戸数3,120戸）がH23年に入り18区画を坪21～22万円前後で分譲開始、売れ行き好調である。更に、同事業地区内の分譲マンション(131戸)もH23年11月より42戸を販売したが、ほぼ完売に近い。また、旧西福岡駅跡地近くでは「ポコタウン福岡中央」（36区画）がH23年秋より分譲開始しており、新規分譲地の動きは区画整理内外を問わず活発である。なお、既存住宅団地では新興住宅の影響で、地価は依然として弱含み傾向が続いており、市街化調整区域内の住宅地も同様の動きをみせている。

〈商業地：変動率H23△4.9%⇒H24△7.2%〉

URの事業地区内であるJR福岡駅裏(南側)にH23/9月「マックスバリュ福岡駅前店」がオープン、一気に集客が南側に移行しつつある一方で、駅北側の既存商店街の衰退が強まり、今回地価下落が拡大した。また、路線商業地においても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

(仮称)」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、今後大きな変貌が予想される。

【宮若市】

〈住宅地：変動率H23△3.3%⇒H24△2.7%〉

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1～2万円台と低いことから、今回下落率が若干縮小した。

〈商業地：変動率H23△3.5%⇒H24△2.5%〉

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、ここ数年の大幅な地価の下落で背後住宅地との格差が縮まり、今回下落率が縮小した。

【新宮町】

沖田土地区画整理事業の整備はほぼ完了し、H24/4月に同事業地内でスウェーデンの家具専門店「イケア」（店舗面積約4万㎡、九州初で日本6番目）が開業予定、今後の変貌に注目が集まる。このイケア出店の影響で、H23年には同事業地内で早くもユニクロ、スターバックス、ボンラパスがオープンしている。また、当事業地区内における分譲マンションも売れ行きは好調、タマホームも同事業地内で九州初の分譲マンションに着手、H24/2月以降に発売予定である。なお、戸建分譲地も、事業地区内外を問わず売れ行きは好調で、地価下落率は昨年より縮小の△2.4%を示した。

【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、地価は弱含みであり、昨年より若干拡大の△2.8%の下落率を示した。また、市街化調整区域内宅地でも、昨年同様の下落率△2.9%となった。

【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、地価は安定してきており、下落率は△1.5%と昨年より縮小した。JR長者原駅及び原町駅を中心とした旧来からの商業地では、従来からの近隣商業的な性格から住商混在への移行がみられ、背後住宅地との価格差が縮まりつつあることから、地価下落は昨年より縮小の△2.7%となった。

【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たままで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△2.6%となった。商業地は今回選定替えのため変動率はないが、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、旧来からの近隣商業地の地価は下落基調にある。なお、工業地ではH23年に入って2社が立地協定を結んでおり、徐々に需要が回復しつつある。

福岡第5分科会

幹 事 山崎 健二

《福岡市博多区》

【地価動向】

人口216,546人(以下1月の推計人口)(+1.6%)、世帯数127,534世帯(+2.6%)の博多区住宅地の平均変動率は昨年の△2.7%から今年は△1.7%と下落幅が縮小した。商業地は昨年の△2.6%から今年は0.0%と横ばいに移行した。JR博多シティの開業と九州新幹線の全線開通で博多駅周辺の地価が上昇に転じ、拠点性が高まったため不動産需要が高まってきたのが主な要因。

【特徴的な価格形成要因】

- ①2011年に九州新幹線の全線開通と合わせて新博多駅ビル「JR博多シティ」（延20万㎡）が開業した。博多阪急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、丸善等が入り、一日10万人を見込む。
- ②九州新幹線鹿児島ルート の全線開通により博多駅と鹿児島中央駅は最短で1時間20分で結ばれるようになった。
- 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キャナルシティ「イースト」棟がH&M等を核店舗として2011年9月30日にオープン。
- ⑤三菱地所は、平成23年7月30日に博多区博多駅前2丁目にコンパクトタイプのシティホテル「ロイヤルパークホテルザ博多」を開業(174室)
- ⑥博多駅周辺で建築中のビジネスホテルはアクティブホテル(2010年10月)、ドーミーイン博多2号館(2011年7月)、ロイヤルパーク・ザ博多(2011年7月)、中州4丁目のホテルリソル(14F 290室2011年10月)、フォルツァ博多(2012年10月)
- ⑦大和ハウス工業は2010年10月、複合商業施設「QIZ MALL (クイズモール)博多」(福岡市博多区東那珂1)

【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並みの△1.1%を示した。また、商業地は、小竹町と同様、「イオン直方SC」の集客力が強いため地価下落は継続しているが、既に地価水準は低く、背後住宅地との価格差が縮まっており、地価下落は昨年より縮小の△2.0%となった。なお、九州自動車道「鞍手IC」が平成23年2月に供用開始され、北九州・福岡都市圏への交通アクセスが大幅に向上した。

■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

- を「FOLEO (フォレオ)博多」としてリニューアルオープン。
- ⑧JR九州は平成22年12月に博多ビルを40億円超で購入。JR博多シティに続く第2弾の商業ビル開発に前向きで隣接する博多郵便局との連携を模索。
- ⑨JR九州は博多駅前2丁目で250～300室のビジネスホテルを計画中。
- ⑩韓国ソウルの中堅海運会社「大宝インターナショナル SHIPPING」はJR博多駅近くのサットンプレイスホテル博多の運営に乗り出した。
- ⑪博多祇園M-SQUARE 2011年1月に80億円で日本ビルファンドに売却された。
- ⑫ドンキホーテ中洲店 平成23年7月にゲイツ2Fにオープン。24h営業 売場面積1669.6㎡
- ⑬東神開発はリバレイン/イニミニマニモの持分50%を18億円で取得(平成24年2月)

《福岡市中央区》

【地価動向】

人口182,247人(+2.0%)、世帯数109,693世帯(+2.4%)の中央区住宅地の平均変動率は昨年の△2.3%から今年は△0.1%になりほぼ横ばいになった。商業地は昨年の△5.2%から今年は△2.4%と下落幅が縮小した。天神地区は博多駅地区に客足を奪われている面も見られる一方で、天神地区ではバーニーズNYが開業したり収益用不動産が高値売買されたり、中央区の地価は小幅な下落に止まった。

【特徴的な価格形成要因】

- ①JR博多シティの開業で天神の客足は一時的に減少し、百貨店の売上高等は10%程度マイナスの影響が見られた。
- ②2010年3月にオープンした福岡パルコは当初1年間の売上は好調だったが2011年3月のJR博多シティの開業で売上は減少に転じた。

- ③震災後ケンコーコムは本社機能の一部を福岡市天神に移転
- ④三井不動産の商業ビルが竣工し「アバクロ」アジア2号店が2010年11月にオープン。
- ⑤国体道路に移転したブルックスブラザーズのビルが2011年7月に売却
- ⑥九大の六本松は教養学部が平成2009年4月に移転し、跡地を購入したURは建物取壊後2011年6月に土地利用に関する配置案を公表した。裁判所や検察庁、弁護士会館等の配置が明らかになった。
- ⑦天神2丁目の岩田屋本館隣にNTT都市開発による商業施設「アーバンネット天神ビル」が2011年9月にオープン。核店舗としてバーニーズニューヨーク福岡店(2,600㎡)とL/Vが出店した。ほか5階には「レソラNTT夢天神ホール」が移転した。バーニーズの福岡出店は新宿、横浜、銀座、神戸に次いで国内5店舗目
- ⑧レイヴァイトン福岡三越店が2011年9月13日閉店
- ⑨舞鶴小学校、簀子小学校、大名小学校、舞鶴中学校を併合して舞鶴小中学校が建築中。平成26年度に施設一体型の中小連携校となる。
- ⑩ショッパーズ福岡専門店街が2011年7月末で閉店。跡地利用は未定
- ⑪明治通りはグヴィンチ天神がフコク生命に売却されたほか日土地ビルが鉄道会社に売却された。地区計画の導入が検討中。
- ⑫シーホークホテルは、2010年6月に「ヒルトン福岡シーホーク」としてスタート、ヒルトングループは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。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)に変更後、フットサル場はHKT48の専用シアターに。
- ⑬九電本社隣に建設中のビルは「電気ビル共創館」でB2付14F、2012年2月に開業。
- ⑭天神西通りのラインビル跡地に、H&Mとフォーエバー21が平成24年春に出店。フォーエバー21は関西を飛び越えて福岡上陸。
- ⑮TSUTAYA天神駅前福岡ビル店が2011年4月にオープン。売場面積3,183㎡
- ⑯日清製粉グループ本社は、福岡市の須崎埠頭に製粉工場を新設すると発表。
- ⑰天神4丁目ダブルデイ閉店→博多駅アミュプラザに移転まんだらけ→明治通り沿いに移転
- ⑱VIOROは101億円でフロンティア不動産投資法人に売却され、DADAビルは約40億円でパチンコチェーン「ゾーン」に売買された。
- ⑲中央区長浜1丁目に結婚式場「ノバレーゼ天神モノリス」が出店予定(平成24年秋)
- ⑳今泉1丁目にNTT都市開発がブライダルのエスクリが九

州初出店となる商業ビルを計画中。ディアーズ・ブレインは天神に全国14ヶ所目となるハウスウエディングの「カノピアノ福岡」を平成24年1月にオープンさせた。

《小郡市》

人口58,710人(+0.2%)、世帯数20,400世帯(+1.5%)の小郡市住宅地の平均変動率は昨年の△4.8%から今年は△5.9%と下落幅が拡大。商業地も昨年は△6.0%で今年は△6.4%と住宅地同様下落幅が拡大した。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。北部の三国地区と南部味坂地区等の間の南北格差が深刻になっている。商業施設が少ないためイオンを核とする郊外型SCの計画に期待が集まったが平成24年秋以降に延期。

《筑紫野市》

人口100,636人(+0.5%)、世帯数38,416世帯(+1.7%)の筑紫野市住宅地の平均変動率は昨年の△0.9%から今年は△0.7%に改善し、商業地も昨年の△3.8%から今年は△3.1%と下落幅が縮小した。特徴的な動きは、①平成2012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55,738人(△1.0%)、世帯数19,175世帯(+0.4%)の朝倉市住宅地の平均変動率は昨年の△6.1%から今年は△5.5%、商業地は昨年の△6.2%から今年は△4.6%といずれも下落幅が縮小した。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」が閉鎖されそのままになっている。

《筑前町》

人口29,192人(+0.2%)、世帯数9,438世帯(+1.4%)の筑前町住宅地の平均変動率は昨年の△5.9%から今年は△5.2%と下落幅が縮小、商業地は昨年の△8.1%から今年は△4.2%といずれも下落幅が縮小した。

《大刀洗町》

人口15,211人(△0.5%)、世帯数4,835世帯(+0.5%)の大刀洗町住宅地の平均変動率は昨年の△2.7%から今年は△2.1%と縮小したが、商業地は昨年の△4.2%から△4.2%と同じ下落率だった。

福岡第6分科会

幹 事 池田 雄士

【福岡市南区】

〈住宅地：変動率H23△1.8%⇒H24△0.9%〉
住宅地の地価は依然として下落基調にあるものの、一部上昇に転じた地点もあり、全般的には微減傾向となっている。戸建市場については、南区全域で、地場のパワービルダーによるミニ開発が引き続き活発に行われており、建売総額で3,000万円程度の価格設定であれば、すぐに売れる状況である。また、名声が高い高宮地区等においても路線価の1.25倍以上の取引が増加しており、高価格帯における戸建需要も回復傾向で、一部の地点において地価は横ばいに転じている。賃貸マンション市場については、西鉄天神大牟田線「西鉄平尾」、「高宮」、「大橋」駅から徒歩圏内の地域において、一棟売りの取引が活発に行われており、駅から近い築浅物件で、安定した入居率が見込まれる物件等については、高値の取引も見られている。また、分譲マンション市場については、「高宮」、「大橋」駅周辺での供給が中心であるが、価格設定が割安な物件等については好調な販売状況で推移している。ディベロッパーサイドも在庫処分が一巡したため、素地取得に積極的になっており、優良立地について入札等が実施されれば、十分に高値の取引も考えられる状況になっている。こうした要因から、西鉄沿線の駅に近いマンション適地では、一部の地点で地価が上昇に転じている。

〈商業地：変動率H23△3.6%⇒H24△1.4%〉
西鉄線「高宮」、「大橋」駅周辺の商業地で、賃貸・分譲マンション素地としての需要が中心となる地域については、地価は横ばい傾向となっている。その他の駅前商業地や郊外幹線道路沿いの商業地については、新規出店等の動きは鈍く、引き続き下落傾向である。新規商業施設の開発等については、ここ数年、目立った動きは見られていない。

【春日市】

〈住宅地：変動率H23△0.9%⇒H24△0.8%〉
JR鹿児島本線、西鉄天神大牟田線の駅から徒歩圏内の住宅地では、従来から宅地需要やマンション素地需要が堅調であり、地価は微減～横ばい傾向である。郊外の分譲住宅団地においても、ここ数年の地価下落により、底値感が強くなってきており、下落率は縮小傾向である。また、大規模な住宅団地開発として、春日原ゴルフ場跡地の「春日フォレストシティ」において、住宅エリア内

■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

約370区画の販売がH22.5から順次開始されている。建売総額で3,000万円台後半の高めの価格帯も多いが、商業利便性等が評価され、売れ行きは好調に推移している。
〈商業地：変動率H23△2.6%⇒H24△2.5%〉
旧来からの駅前商業地については、市内及び周辺に立地する大型店の影響などを受け、新規の出店需要等は弱含みであり、昨年と同程度の下落率となっている。なお、近年の新規開発動向としては、「春日フォレストシティ」の商業街区において、ミスターマックス、ホームプラザナフコ、ケーズデンキの大型商業施設3棟がH22.10～11月に開業し、昇町交差点付近の「ダイエー春日店」跡地の商業施設にヤマダ電機とハローデイが出店し、H23.9に開業したほか、「九州乳業(株)福岡工場」跡地に「ルミエール春日店」がH23.12に開業している。これに伴い、渋滞緩和のための県道拡幅工事等が現在行われている。そのほか、西鉄天神大牟田線「春日原」～「下大利」駅間の連続立体交差事業(平成33年度完了予定)及び「春日原」駅周辺整備事業(平成26年度完了予定)が進捗中である。

【大野城市】

〈住宅地：変動率H23△1.0%⇒H24△1.0%〉
「太宰府IC」近くの乙金第二土地区画整理事業地内で「ニューライフステージ乙金グリーンヒルズ(全約1,300区画、H21.10販売開始)」、西鉄月の浦団地の隣接地で「コットンヒルズ月の浦(全123区画、H21.8販売開始)」など、市内全域で大中規模の住宅団地が新規分譲中である。需要の中心はこれらの新規供給団地で、既存の住宅団地では取引が低迷しているが、ここ数年の地価下落により、十分に割安感も出てきていることから、地価は総じて微減傾向となっている。西鉄・JR沿線の駅から近い地域では分譲マンションの新規供給も行われており、売れ行きは比較的好調である。
〈商業地：変動率H23△3.8%⇒H24△2.0%〉
旧来からの駅前商業地については、引き続き店舗需要が弱含みであるなど、地価は下落傾向であるが、下落率は縮小した。なお、将来的な要因として、西鉄線「春日原」～「下大利」駅間の連続立体交差事業(平成33年度完了予定)及び「下大利」駅東口土地区画整理事業(平成28年度完了予定)が進捗中である。

【太宰府市】

住宅地は、山手の既存住宅団地は需要が弱含みであるものの、全般的に価格調整が進んでおり、ミニ開発等における建売住宅の売れ行きが堅調なことから、一部の地点で地価が横ばいに転じるなど、下落率は昨年からやや改善し、△1.0%と微減傾向となっている。商業地の下落率も△1.4%と昨年からやや改善している。

【嘉麻市】

住宅地は市内の人口減少と高齢化が進み、地価の底入れ感が見られないことから、下落率は△3.1%と昨年から拡大した。商業地は役場周辺や幹線道路沿いにおいて、店舗立地が見られるが、空き店舗が増加するなど衰退傾向が続いており、△3.9%と下落率は拡大した。

【那珂川町】

住宅地は周辺市と比較して値頃感が強くなってきており、変動率は△0.4%と微減傾向である。小中規模の宅地開発も順次行われており、建売総額で2,000円台後半の価格設定が中心であることから、売れ行きは好調である。商業地の地点はない。

【宇美町】

一部の新規分譲地等において、堅調な動きが見られており、下落率は昨年からやや改善し、△2.3%となった。商業地は引き続き低迷しているものの、幹線道路沿いに新規出店が数件見られたことなどから、下落率は△3.0%とやや改善した。

福岡第7分科会

幹 事 浅川 博範

【福岡市西区】

住宅地、商業地ともに下落幅は縮小。住宅地は平均変動率で前年比±0%となっている。

○住宅地

人口は大幅に増加傾向、6年間で約8%、年間で平均約1%強の伸び率である。生産年齢人口も6年間で+4.1%の伸び、高齢化率も県平均より低い。取引件数・価格ともに安定しており、姪浜駅を中心としたマンション素地(賃貸・分譲)需要にも一部回復の兆しも見られる。戸建住宅は利便性の高い地域を中心に需要は安定、愛宕・石丸・橋本・内浜・福重・姪浜駅南の地点では前年比プラスに転じている。九大移転の影響による周船寺駅、九大学研

【篠栗町】

住宅地は新規・既存住宅地とも弱含みではあるが、値頃感も出てきていることから、下落率は△1.7%とやや改善した。商業地は周辺の大店の影響等により、△2.8%と引き続き下落傾向である。

【志免町】

住宅地は中心部の利便性が優る地域では、高値の取引が見られるなど需要は堅調である。一方で、高台で地勢が劣る既存の住宅団地等において、安値の取引事例が増加していることから、全体では△1.8%となり、下落率は昨年と同程度となった。商業地は周辺の大店の影響等により、弱含みではあるが、新規出店等の動きが見られたため、△1.1%と改善している。

【須恵町】

住宅地は中心部でミニ開発による新規供給が行われているが、売れ行きは低迷しており、既存住宅団地においても安値の取引が散見されるなど、下落率は昨年とほぼ同じである△3.4%となった。商業地の地点はない。

【桂川町】

人口減少と高齢化による過疎化が進んでおり、宅地需要は引き続き低迷している。ただし、ここ数年の地価下落から値頃感も出てきており、下落率は△1.7%と昨年からやや改善した。商業地は新規出店等の動きはなく、引き続き△4.7%と高い下落率である。

■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

都市駅周辺の戸建住宅需要は安定しているが、賃貸マンション用地需要は一段落している。九大移転、各土地区画整理事業、都市高速5号線・外環状線の延伸などによる利便性の向上や、福岡市内における値頃感から地価は安定傾向である。

○商業地

分譲、賃貸マンション素地需要が下支えていた姪浜駅周辺は、両需要に回復傾向が見られ下落幅は縮小傾向。その他の駅前商業地、近隣型商業地も郊外型大型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。

(変動要因)

伊都土地区画整理事業(130ha)がH25年完了予定。橋本駅前に「木の葉モール橋本(店舗面積2.2万㎡)」がH23年4月にオープン、千里土地区画整理事業地内に「ハローデイ」「コメリ」等がH23年3月にオープン。元岡土地区画整理事業、金武・吉武土地区画整理事業は事業中。姪浜駅前のウエストコート姪浜にミスターマックスがH23年6月、内浜1丁目に24時間営業のマックスバリュエクスプレス姪浜駅前店開業(H23年8月)。

福岡都市高速5号線がH23年2月に西九州自動車道野芥～福重間開通、H24年度内に1号線(1号渡り線0.9km)と接続予定。外環状線の延伸(H23年4月全線開通)。

【福岡市城南区】

住宅地、商業地ともに下落幅は縮小。

○住宅地

人口は微増傾向で推移、6年間で+1.4%、高齢化率は県平均より低い。

戸建住宅需要が安定し、下落幅は小幅な動きである。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。総額を抑えた低価格物件の供給が増えたこともあって、一部の地域を除いて高額物件需要は弱含み。賃貸マンション素地需要も回復の兆しが見られ、分譲マンション素地需要は鳥飼、別府地区の一部で回復基調が認められるものの、早良区、中央区、西区に比べて回復のテンポは遅れている。

○商業地

福岡市城南区北部の商業地域は、住宅地域と同様に分譲マンション素地需要に回復の兆しが認められるため、昨年に比べてやや縮小基調にある。但し、商業事業者による用地取得需要、賃貸マンション素地需要は依然として低調である。

(変動要因)

福岡都市高速5号線がH23年2月に西九州自動車道野芥～福重間開通、H24年度内に1号線(1号渡り線0.9km)と接続予定。外環状線の延伸(H23年4月全線開通)。

【久留米市】

住宅地、商業地ともに下落幅は縮小。調整区域、工業地の下落幅は若干縮小傾向にあるが、依然として大きい。

○住宅地

人口は微減傾向で推移、6年間で▲0.2%、高齢化率

平成24年 福岡県地価公示における

地価動向の概要

は県平均とほぼ同率である。住宅地全体では、昨年に比べ縮小基調である。JR久留米駅、西鉄久留米駅、花畑駅周辺等利便性の高い地域では分譲マンション素地需要、旧久留米市中心部周辺では戸建住宅需要が回復傾向にあり、開発業者間の競合も見られる。中古住宅需要はやや弱含みであるが、パワービルダー等、総額2千万～2.5千万円程度のミニ開発分譲も台頭しており、中古と新築の価格差が接近している。新築分譲マンションは、利便性の高い特急停車駅周辺徒歩圏や、新世界地区再開発は概ね好調であるが、供給過剰感も否めず、業者需要価格帯を更に下押しする要因となる可能性もある。中古マンションは、利便性の観点から二極化傾向が特に顕著である。調整区域内でも、単価での相場感が薄くなり、規模のばらつきにより総額主義の相場感が強く、価格水準は昨年並みの下落基調が継続。総じて、旧久留米市中心部周辺地域においては、横這い又は昨年より縮小した下落幅で推移しているものの、旧郡部や郊外においては、人口減少も相俟って下落幅は昨年並み又は拡大している。

○商業地

商業需要全般が停滞傾向にあり、全体として昨年と比べて縮小しているものの、依然として下落圧力が強い。中心市街地では、旧ダイエー六ツ門店跡「くろめりあ六ツ門」開業後に通行量は一時増加したものの、六ツ門井筒屋解体工事等の影響で一段落、再び減少傾向に転じている。平均空き店舗率も19.6%(H23/10月久留米商工会議所調)と昨年同月とほぼ同率である。その他、新世界地区再開発(西鉄、大京の分譲マンション等開発)、井筒屋跡地再開発計画(総合都市プラザ)等が進展している。事務所街も、空室、賃料の悪化に歯止めがかからず、テナント、用地需要ともに弱い。路線商業地域は借地が多い中、東合川野伏間道路(H26年度全線開通目標)等の開通待ちの状況も相俟って、路線に強弱はあるものの、総じて用地需要は弱含み基調が続いている。その中でも、ゆめタウン久留米を中心とする合川地区は、国道210号の南側背後まで商業地域の面的拡大基調にあり、現在市内では最も店舗進出意欲の強い地域となっている。昭和通り沿いのJR久留米駅から市役所までの間には、九州新幹線全線開通後、店舗の新規進出や地場企業本社の移転進出等の動き、さらに新規設置された西口側には店舗進出も見られる。

○工業地

ダイハツ九州のエンジン工場建設以降、IC周辺を中心に回復の兆しを見せていたものの、完成済工業団地も残地処分が進展しない状況であるが、昨年3月に閉鎖したパナ

ソニック電工(城島町)跡地に、健康機能器具メーカー進出がH23年10月に発表された。取引自体は、既存の中小工業地で取引事情を含みながらの供給圧力が強い。

【変動要因】

九州新幹線全線開通(H23年3月)及び駅ビルフレスタ久留米開業、上津バイパス整備(久留米ICまでH26年春全線開通目標)、豆津バイパスの整備(H23年度予定)、国道3号鳥栖久留米道路(久留米IC～鳥栖間の国道3号バイパス、H23年10月筑後川橋梁工事着工)等事業中。花畑駅周辺土地区画整理事業はH22年11月に事業完了。ダイエー六ツ門店跡地は「くるめりあ六ツ門」としてH22年7月に地階～2階がハローデイを核店舗としてオープン、上層階はH22年10月にサテライトキャンパス、図書館、児童センターとしてグランドオープン。旧久留米井筒屋跡地(隣接地も含む)には、コンベンション機能も備えた延面積20,000㎡程度の「総合都市プラザ」が平成27年度オープンを目指している。

福岡第8分科会

幹 事 井上 真輔

1. 福岡市早良区

【住宅地】

地下鉄空港線徒歩圏内のマンション適地では、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、需要回復傾向を辿っている。また、従前は中央又は地場大手の限られたデベロッパーが中心であったが、ここに至り地場を中心とした中堅にも用地取得の動きが見受けられる。かかる状況下、マンション適地については品薄状態が続いており、地価は緩やかに上昇している。

一方、戸建住宅は中古住宅を含め堅調に推移、特に地下鉄空港線徒歩圏内の住宅地等、高い利便性及び良好な居住環境では、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2,000～3,000万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、地価は下げ止まり感が鮮明になっている。

【糸島市その他】

糸島市、八女郡広川町では住宅地、商業地ともに下落幅はほぼ昨年並みかやや縮小。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	H23	H24
福岡市西区	住宅	▲1.2	0.0
	商業	▲3.9	▲2.2
	準工業	▲2.9	▲1.5
	調整区域	▲3.4	▲3.4
福岡市城南区	住宅	▲1.9	▲1.1
	商業	▲3.6	▲1.3
久留米市	住宅	▲2.8	▲2.1
	商業	▲6.0	▲3.5
	準工業	▲3.8	▲2.4
	工業	▲6.2	▲5.9
	調整区域	▲7.2	▲6.3
糸島市	住宅	▲3.0	▲2.9
	商業	▲5.6	▲3.8
	調整区域	▲4.0	▲3.9
広川町	住宅	▲3.7	▲3.3
	商業	▲8.2	▲7.5

■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

【商業地】

店舗・事務所等のテナント需要は依然として弱含みであるものの、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、一部では地価が上昇に反転しているエリアも見受けられる。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。

2. 大牟田市

旧ネイブルランド跡地約4haに、帝京大学が新設3学科を平成25年4月開設予定等の動きもあるが(その後開設予定を1年延期)、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。かかる要因のほか不動産市場の低迷とも相俟って、依然として地価は下落傾向が続いている。特に、利便性に劣る郊外部においてかかる傾向が顕著となっている。

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、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。尚、平成23年春開業の九州新幹線新大牟田駅は、郊外部に位置すること及び利用客が予想より大幅に下回っている状況等を背景に、地価には大きな影響を与えていない状況である。大牟田市の工業地域は、震災により被災企業が移転してきたが、既存企業の合理化等も進んでいる。三池港の荷主助成制度拡大、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(平成24年1月29日開業)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やや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いるほか、大牟田市の有明海沿岸道路沿いに大型商業施設が昨年春にオープン、当市も商圏内に含まれており、既存商業地の地価下落圧力が強くなることも予測される。

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。

商業中心地は、国道3号沿い或いは郊外型大型店舗

が立地する蒲原地区等に移行しつつあり、国道442号沿いに位置する清水町、土橋交差点附近の旧来からの商業地域は、空き店舗が目立つ等、衰退傾向が顕著、地価も依然として下落基調で推移している

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、県南の他の市町と比べれば下落幅は小さく、下落幅の縮小傾向が認められるものの、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、昨年3月に九州新幹線筑後船小屋駅が開業したが、利用客は予想を大きく下回っている。駅周辺では、駅前広場等の整備が進展しているものの、市中心部から離れた田園の中に位置し、限定的なものにとどまっており、新たな不動産需要を喚起す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、下落幅の縮小傾向は認められるものの地価は依然として高い下落基調で推移している。旧来からの商店街は、空店舗も目立つ等、衰退傾向にあり、地価は顕著な下落基調で推移している。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。大牟田市の有明海沿岸道路沿いに大型商業施設が昨年春にオープン、当市も商圏内に含まれており、既存商業地の地価下落圧力が強くなることも予測される。

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。

公益法人認可までの3年間の軌跡

企画委員長 **出雲 重成**



平成24年1月20日に、福岡県公益認定等審議会より、福岡県知事に対して、当協会についての公益認定申請に対する答申が出されました。その答申書は下記のとおり(一部抜粋)です。

「上記諮問に係る別紙記載の法人(社団法人福岡県不動産鑑定士協会)については、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人の認定等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成18年法律第50号)第100条に規定する認定の基準に適合すると認めるのが相当である。

代表者の氏名	吉田 稔
公益目的事業	県民生活の向上及び国土の健全かつ均衡ある発展に寄与するため、不動産に関する講演会、不動産市場や地価情報の提供・調査研究、鑑定評価に必要な情報の収集整備・活用、不動産鑑定士の資質向上を図る事業」

この後、一定の手続きを経て当協会は公益社団法人としての事業を開始して行くことになりますが、ここで、私が企画委員長に就任(平成21年4月1日)してからの歩みを簡単に振り返ってみたいと思います。

1. 公益法人改革と公益社団法人

まず、企画委員会として、今回の「公益法人改革」の全体像とわれわれ(当協会)の置かれた状況を把握することが必要でした。そのために

- ①旧民法上の「社団法人」の規定
 - ②公益法人制度改革前(明治31年～平成20年11月)の制度
 - ③公益法人制度改革の経緯
 - ④公益法人改革三法(「一般法人法」「公益認定法」「整備法」)
- の学習から始めました。そこで明確になったのは、平成20年11月まで「民法法人」であった当協会は、平成20年12月から「特例民法法人」となっていること。そして、5年以内(移行期間・平成25年11月30日まで)に、公

益社団法人に移行するか、一般社団法人に移行するか、どちらにも移行いないまま「みなし解散」の道を探るかの3つの選択肢しかないということです。

企画委員会としては、いろいろと検討を重ね、公益社団法人に移行することが最善と考え、理事会の決議を経て、総会に議案を提出し、会員の総意を得ました。

2. 定款の作成

公益社団法人に移行することの承認を得た後、最初の課題は「定款」の作成でした。公益法人改革後は従前の民法(社団法人)と変わって、定款の作成にあたっては、膨大なる法律、政令及び省令等の規制を受けることになります。分厚い法令集を買い込んで読んでみたものの、なかなか全体像が明確になりません。この法

令集だけをもとに公益法人の素人が定款を作成することは殆ど不可能と思われました。そのような時期にいわゆる本会の企画委員会においても、本会の定款案とは別に、各都道府県の士協会のモデル定款案の検討が進められていました。まず、そのモデル定款案が確定し、弁護士による法的適合性のチェックを経た時点で、会員に「モデル定款」として紹介し、その後第一次的な検討を加え「公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会定款素案」として、総会で会員に提示しました。そこから本格的な検討を行い、会員からの意見をなるべく吸い上げつつ、企画委員会及び理事会で何度も議論を重ね「原案」の素を作り、さらに会員の意見を求めた後、「公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会定款原案」を纏め、総会で承認を得ました(この承認は、公益認定申請後の行政庁との調整については容認するという、いわゆる停止条件付のものであることについての確認も得ていました)。その後、行政庁との協議等の中で字句等の調整はあったものの、概ね会員の総意を得た「公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会定款」が確定しました。

3. 公益社団法人認定に関する申請書の作成申請

「公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会定款原案」が総会で承認され、やれやれと思う暇もなく、公益社団法人認定に関する申請書の作成の作業が始まりました。公益社団法人認定にあたっては、前記「認定法」7条及び政令等で定められた膨大な申請書類が必要です。単に、形式的に作成すれば済むというものではなく、内容的にも行政庁に理解してもらえる公益性等について説明する必要があります。先行する他の都道府県の申請書類を参考に、事務局において資料を作成してもらい企画委員長(財務関係書類は財務委員長)で素案を作成し、企画・総務・財務委員会で合同委員会を開催し、申請書類の骨格を固め、理事会で検討し、申請書

類案は承認(これも停止条件付)されました。その後いろいろな修正はあったのですが、なんとか申請にこぎつけました。

申請後も、いろいろな調整が行われた後、昨年12月上旬に公式的なヒアリングが行われ、社団法人福岡県不動産鑑定士協会からは、会長、担当理事(企画、総務及び財務)及び事務局長が参加し、行政庁側から長時間にわたり中身の濃い指摘を受け、質疑応答等が行われました。その後、その指摘をもとに申請書類を相当に書き換え、なんとかタイムリミットである12月下旬に最終的な申請書類の提出が完了しました。

年末から年始にかけての公的土地評価(地価公示、相続税評価等)の作業に追われている平成24年1月20日に、最初に述べましたように、福岡県公益認定等審議会より、福岡県知事に対して、当協会についての公益認定申請に対する答申が出されました。

これにつきましては、今回の公益認定の申請作業に係わっていただきました多くの会員の方々(理事及び各委員会の委員等を含む)及び事務局のおかげであると感謝せずにはいられませんが、それに加えて、これまでの社団法人福岡県不動産鑑定士協会(県部会の時期を含む)の公益的活動を支え、広く福岡県民及び行政庁との信頼関係を築いてこられた諸先輩方々の実績を忘れてはならないと考えています。

これから、公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会として新たな一歩を踏み出すことになります。特に若い会員の方の士協会活動への積極的な参加を呼びかけて、この稿を終えさせていただきます。

土壌汚染問題の現状と課題

株式会社フィールド・パートナーズ
代表取締役 **福永 健二郎**

■土壌汚染とは何か？

土壌汚染の定義は国により異なるが、わが国では「土壌汚染対策法で定められた25項目の特定有害物質のいずれかが、指定基準を超える状態であること」を指す。またダイオキシン類特別措置法に定められているダイオキシン類や、生活環境保全上で問題とされる油分についても、不動産取引などの実務上では土壌汚染に含むことが一般的である。なお東日本大震災をきっかけとした放射能による土壌汚染については、土壌汚染対策法の範囲外でありまた通常の不動産売買においても土壌汚染項目として含まれておらず本稿で扱う土壌汚染には含んでいない。

土壌汚染の特徴は、他の環境問題と異なりその対象が、「土壌」=「土地」であり、「私有財産」を構成していることにある。このため土壌汚染は資産価値を劣化させる問題であり、環境公害的な側面に加え、経済問題としての側面を有しているといえる。またこのことは対象不動産の所有者のみならず、事業者の取引機関、株主、取引先など非常に大きな影響をもたらしうることを意味す

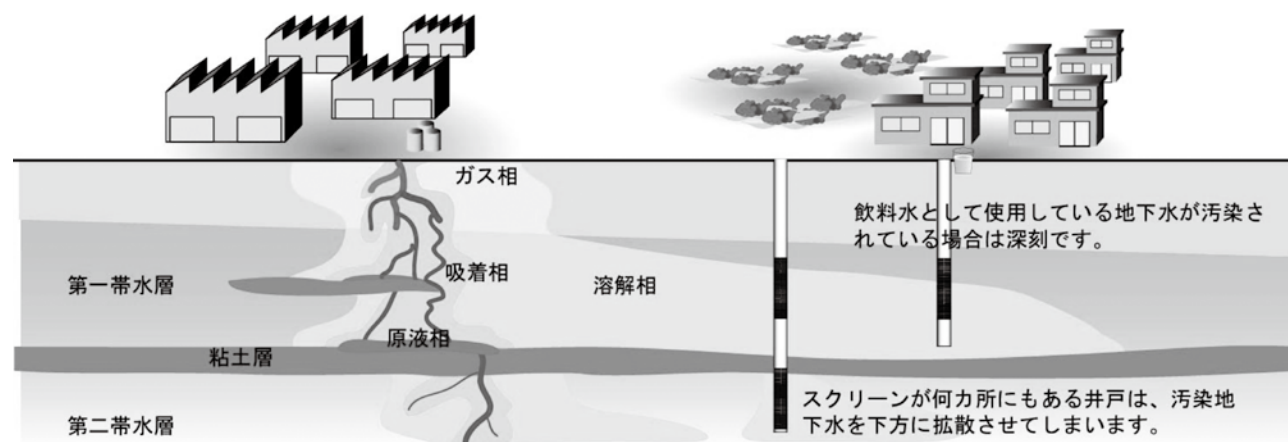
る。特に狭隘な土地で土壌汚染リスクが高く、なおかつ財務基盤が脆弱な事業者の場合、事業経営の屋台骨を揺るがしかねないほどの影響をもたらすことが懸念され、それゆえ事業者の関係者にとっても潜在的な非常に大きな問題であると捉えられている。

その他にも水質汚濁や大気汚染などの典型公害と異なる次の特徴を有している。

一つは 長期にわたり滞留・蓄積することである。土壌に浸透した特定有害物質は吸着などの現象により浸透地点近傍に留まっているケースが多く、時には戦前の土壌汚染が近年の開発行為で発覚する事例も報告されている。

もう一つは、汚染者負担の原則の適用が困難であることである。我が国では土地所有者の変遷が多様で、かつ土壌汚染は蓄積性の高い汚染であり汚染の発生時期が捉えにくいためである。また物質の有害性の認識が後になって変わることもあり、汚染の発生時期や汚染原因者を特定することは困難な場合が多くある点が特徴としてあげられる。

【図表-1】土壌・地下水汚染の概念図



■わが国の土壌汚染の状況

現在、わが国では土壌汚染の調査、浄化対策に年間で約1,000億円規模の資金が投下されている。この部分を顕在化した調査・対策費用だとすれば国内で潜在的な部分はどの程度になるのだろうか。

平成19年3月に環境省により取りまとめられた「土壌汚染をめぐるブラウンフィールド問題の実態等について－中間とりまとめ－」によると、国内では土壌汚染が存在すると推計される土地が11.3万ha（土地価値として約43.1兆円）存在し、この土地を浄化対策する場合に約16.9兆円が必要であると試算されている。このことから毎年、現状の約1,000億円の費用をかけ浄化対策を実施していったとしても、計算上では浄化対策を完了させるまでには今後100年以上の年月を要することになる。

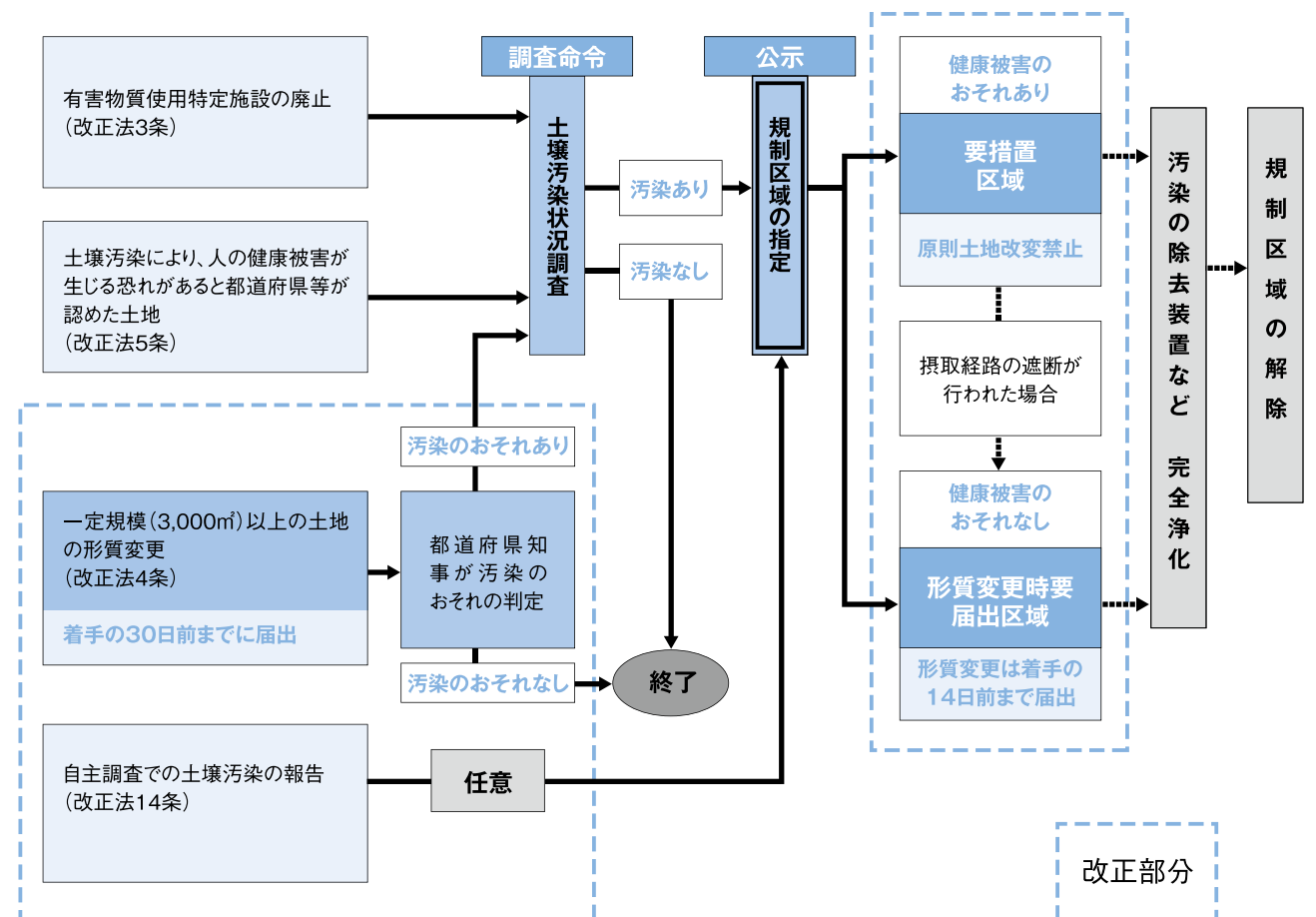
また国内に存在すると想定される汚染サイト数は40万から50万箇所と見込まれている。この40万から50万箇所におよぶ試算結果は、全国にあるコンビニエンスストア

数の約47,000店の約10倍に該当するものである。しかもこの数字は過去の事業活動によって土壌汚染リスクが生じると推測している推計値であり、過去の造成時のリスク（盛り土や浚渫土由来）や自然界に含まれている基準超過土壌によるリスク（自然由来）などの件数は含まれていない。このように考えてみると我々は土壌汚染された土地の発覚はまれに遭遇する事象ではなく、どこでも身近に存在しているものと認識すべきなのである。

■改正土壌汚染対策法の概要

我が国では人の健康被害の防止に資することを目的に平成15年2月15日に土壌汚染対策法が施行され、法律に基づき一定のルールに従い土壌汚染に対応することが義務付けられた。しかし法施行から7年が経過し、様々な問題点が指摘されてきたことを受け、環境省は一部法を改正し平成22年4月1日から改正土壌汚染対策法を施行している。改正土壌汚染対策法のフローを図表-2に示す。

【図表-2】改正土壌汚染対策法のフロー



また、改正土壌汚染対策法の特徴を従来の土壌汚染対策法と比較し、まとめる。

【図表－3】 土壌汚染対策法と改正法の比較

	土壌汚染対策法（H15.2.15 施行）	改正法（H22.4.1 以降）
調査機会（調査義務）	1) 有害物質使用特定施設廃止時 2) 人の健康被害が生じる恐れがあると都道府県知事が認めた時	1) 左記と同様 （ただし使用物質だけでなく履歴を踏まえ調査対象物質を選定） 2) 左記と同様 3) 3,000㎡以上の形質変更時
自主的な調査の扱い	－	任意で報告することが可能
指定区分	「指定区域」	「要措置区域」*1 「形質変更時要届出区域」*2
自然由来の取扱い	土壌汚染対策法の対象外	法律の対象とする

*1 要措置区域／土壌汚染の摂取経路があり、健康被害が生じるおそれがあるため、汚染の除去等の措置が必要な区域

*2 形質変更時要届出区域／土壌汚染の摂取経路がなく、健康被害が生じるおそれがないため、汚染の除去等の措置が不要な区域（摂取経路の遮断が行われた区域を含む）

土地所有者あるいは開発者などの関係者から見て、改正土壌汚染対策法で特に留意すべき点は、3,000㎡以上の土地の形質変更時には届出が義務付けられていることである。3,000㎡以上の土地を形質変更する事業者は、届出にともない行政側の評価に必要な時間を予め見込んでおくことや、情報開示されることに対する事業者側のリスクなど想定すること、調査を実施する事で予期せぬ汚染が確認され対策コストが生じる可能性があることなどを考慮し事業の計画立案を図ることが必要である。

■不動産取引と土壌汚染

土壌汚染対策法や条例は「健康リスクの排除」を目的にしており、特定有害物質使用施設の廃止時や3,000㎡以上の土地改変時など一定の機会をとらえて土壌汚染調査を義務付けている。しかし昨今の環境意識の高まりを受け土壌汚染対策法の適用を受けない不動産においても、売買の機会をとらえて土壌汚染の調査を実施することが一般的になっている。

不動産取引をきっかけとした土壌汚染調査では汚染の有無を確認することと将来的な経済リスクの排除を目的とするため、土壌汚染対策法で求める事項を超えた調

査を行うことが一般的である。例えば土壌汚染対策法では有害物質使用施設の届出に対応した特定有害物質や対象事業者の履歴から調査物質を選定し調査することを求めているのに対して、不動産取引では土壌汚染対策法上の特定有害物質を全項目、加えて油分やダイオキシン類についてもその必要に応じて調査対象とするのが一般的である。

この過剰ともいえる調査仕様は、売主(所有者)をはじめとする取引関係者に自然由来の汚染、盛土由来の汚染、流入汚染などその責任を遡及することが難しい問題を提起してしまう。汚染の有無の確認と経済的なリスクの排除といった一見、合理的な行動を選択したその帰結として、皮肉にも責任の所在があいまいな各種問題を顕在化させてしまう不合理さも内在していることも事実なのである。

特に経済性の観点からポイントとなるのは、措置の方針である。土壌汚染対策法では、汚染を残置し管理していくことを認めている。法で求める封じ込め等の措置は、掘削除去等の手法と比較しておおよそ10分の1の初期費用で実施でき事業者の経済的な負担は小さいと言える。一方で、不動産売買時に求められる汚染の除去は、掘削除去に代表されるように高額な手法が多い。

【図表－4】 不動産取引時の対応の特徴

	土壌汚染対策法	不動産売買時
目的	健康被害の防止	経済的なリスクの排除
調査項目	届出されている特定有害物質 + 履歴上で選定された物質	使用履歴に関わらず法に定める 特定有害物質全項目と油分等
措置の方針	汚染の管理措置（封じ込め等）	汚染の除去（掘削除去等）
措置の費用	比較的安価	高額な費用負担
管理コスト	必要	汚染除去後は不要

（出所）株式会社フィールドパートナーズ

■不動産取引関係者の動向

不動産取引における土壌汚染対策はこれまで見てきたように、過剰ともいえる調査仕様に基づき徹底した調査を行い、その結果、指定基準を超過した汚染土壌については高価であっても掘削除去を中心とした浄化対策が選択されてきた。このため汚染の発見によって対策コストが不動産価格を大きく上回った土地では、浄化対策の実施が困難となり塩漬けされる事例が増加してきている。具体的には、クリーニング工場やメッキ工場などの小規模事業跡地や、地方のメーカー工場跡地などで対策が困難になっているケースが散見される。この結果、土地の流動化・改善が進まなければ空地化やスラム化、非効率的な土地利用や環境問題の放置などが進行し、社会的コストが増長しかねない。

しかし、この状況に変化の兆しが見え始めている。その起点となるのが、商業、物流系用途での封じ込め等の措置選択事例の増加と法改正の影響である。

元来、港湾部の重厚長大型の事業所が操業していた工業専用地域、工業地域は、操業由来による土壌汚染のほかに、造成時の盛土（浚渫土）や自然由来と思われる土壌汚染が複合的に存在しているケースもあり、重篤な土壌汚染が確認されることも多い。このようなケースでは掘削除去等の浄化対策を選択した場合に浄化対策費用が数10億円から100億円超と非常に高額になるものもある。

超高額とも言える浄化対策の実施は現実的に困難であるが、土地としての利用価値が高くまたその用途として産業用地である場合では、安価な封じ込め等の措置を選択する事例が複数報告されている。封じ込め等の措置を選択したケースの背景には、多岐にわたる将来的な

リスクの分析と適切なリスクヘッジの検討および情報開示の実施内容など細部にわたる関係者間の協議の積み重ねがある。

このような変化はまだ萌芽にすぎないが今後、多くの実績が報告されることにより不動産売買の関係者の意識変革を促進させ、徐々に封じ込め等の措置が選択される機会が増えてくることが予想される。

■土壌汚染対策法に基づく調査

ここで土壌汚染対策法に基づく土壌汚染リスクを把握するための手順について確認しておきたい。土壌汚染の調査には定性的な調査と定量的な調査の2つがある。定性的な調査は対象土地の土壌汚染リスクについてその蓋然性を資料等に基づき把握するもので地歴調査（資料等調査あるいはフェイズ1調査）と呼ばれるものである。地歴調査ではその最終的な調査結果は「汚染の恐れなし」「汚染の恐れは否定できない」「汚染があると認められる」などの定性的な表現で提示される。

定量的な調査は実際の土壌採取などを行い、対象地の汚染状況を実測値に基づき定量評価により明らかにするものである。この定量評価は2段階で行われる。第1段階は概況調査（フェイズ2概況調査、平面調査）と呼ばれ、主に対象地全域の浅層部の土壌について土壌採取や土壌ガス採取を行い評価するものである。この結果で特定有害物質による土壌汚染がすべて指定基準を満たしていれば、対象地には土壌汚染がないと判断される。

一方、指定基準を超過する地点が確認された場合には第2段階目である詳細調査（フェイズ2詳細調査、ボーリング調査）と呼ばれる深度方向の調査を行い、汚染到達深度の確定がなされる。詳細調査の結果で、対象地

において平面的な汚染分布と汚染が確認された地点での汚染深度が確定することになる。対象地がどういう物質で、どの地点で、どの深度まで汚染が存在しているのかを明らかにできるのは、この詳細調査が完了した段階である。

また対象地の汚染状況が完全に把握できる詳細調査が完了した段階で、その汚染状況を解析し、費用、期間、物理化学的各種条件などを考慮の上、対象地に適した浄化対策プランが策定される。

■浄化対策の概要

土壌汚染の除去等の措置には立入禁止、覆土、舗装(直接摂取の場合)、汚染土壌の封じ込め、掘削除去、原位置浄化などがある。国内で実施されている措置のうち80%程度で「掘削除去」か「原位置浄化」のいわゆる完全浄化と呼ばれる手法を選択している。浄化対策にはいくつもの手法が認められ、法や条例により安価な手法も推奨されてはいるが、特に不動産売買をきっかけとした浄化対策の現場では、高価であっても掘削除去が選択されるケースが非常に多い。

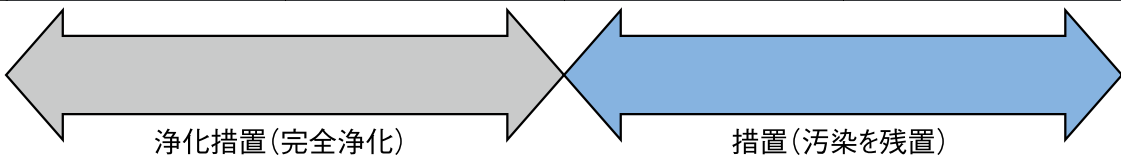
ただし、法改正により掘削除去に偏重している現状に対して規制が強化されたことを受け、法改正後は原位置浄化や完全浄化ではないが安価な封じ込め等の措置が選択される機会も増加してくると見込まれている。

図表-5に我が国で適用されている浄化対策の手法についてその概要を紹介する。

【図表－5】 浄化対策手法の比較

(出所) 株式会社フィールド・パートナーズ

項 目	掘削除去	原位置浄化	封じ込め	盛土・舗装
対策概要	汚染土を掘削除去後に清浄土で埋戻	現場で汚染物質を分離/分解する	汚染物質を敷地外へ流出しないように施工	清浄土で50cm以上の盛土/アスファルト舗装
特 徴	・実施件数が最多 ・操業中は適用困難 ・掘削後の処分先の選定に慎重を要す	・土壌洗浄法(対象:重金属) ・バイオ・還元分解法(対象:VOC)	・地下水経由の摂取の防止の観点から措置 ・施工後は適切な維持管理が必要	・直接摂取の防止の観点から措置 ・施工後は適切な維持管理が必要
概算コスト(相対値)	100	50～100	20～50	5～10



■事業者が内包するリスク

直接的な事業者が内部管理の一環として土壌汚染リスクを評価するのではなく、外部機関が評価を行う際には、対象となる事業者がどのような立場にあるのかを理解しておく必要がある。ただし事業者は自社事業所の使用状況について把握しているが、前所有者の利用状況、近隣事業者の利用状況などについては注意をはらっていない場合が多いのでヒアリング時には留意する必要がある。

土壌汚染が企業経営に与えるリスクには、財務リスク、操業リスク、外部評価リスクがある。自社の所有地で汚染が発生すると、企業は汚染の調査・浄化対策費用の負担のみならず、汚染の程度によっては操業停止や事業計画の中止も余儀なくされる場合がある。また一度汚染が明らかになると企業イメージの悪化にもつながる。さらに土壌汚染問題は、自社の事業活動が汚染源となる場合ばかりではなく、汚染を知らずに土地を購入した場合や汚染された土地を担保に融資を行った場合にも発生するという意味で多くの企業が潜在的に抱えるリスクであると言える。

■土壌汚染リスクに関する将来展望(会計基準変更)

2008年3月25日に企業会計基準委員会において、資産除去債務に関する「会計基準」及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」が公表された。「資産除去債務」とは、有形固定資産の取得、建設、開発

または通常の使用によって生じ、当該有形固定資産の除去に関して法令又は契約で要求される法律上の義務及びそれに準ずるものとされている。

土壌汚染に関しては、資産の除去時(具体的には、有形固定資産の売却、廃棄時等)に法令又は契約で要求される土壌汚染の対策に要する費用を、有形固定資産の除去に関する将来負担として財務諸表に計上することが必要となる可能性がある。ただ、借地契約等で土壌汚染に関して原状回復を取り決めている場合を除き、土壌汚染に関して義務付けられている部分は、厳密には調査の実施あるいはその結果に基づく封じ込め等の措置であるため、実際の財務的な影響は小さいものであると推測できる。

事業者およびその関係者の視点では、こうした新たな会計基準変更の影響だけでなく、CREに代表される企業の保有資産の見直しなどの潮流により足許の資産評価において、土壌汚染リスクが顕在化する機会は飛躍的に増大する可能性があることまで見通しておきたい。

■土壌汚染問題の今後と不動産鑑定士の役割

本稿の冒頭で記したように、土壌汚染問題は環境側面だけでなく経済側面が大きい構造を有しており、環境問題にフォーカスしたアプローチだけでは限界がある。この限界は土壌汚染対策法をはじめとする法規制を主体とした方法論の限界でもある。問題の本質である経済側面を理解し、現実をあるべき姿に向け、変えていける力は誰にあるのか。その答えの一つが我が国の不動産関係者であると考える。

特に不動産鑑定士は土地の価値を客観的に評価する役割があり、その実務において対象不動産ごとの土壌汚染リスクを評価し、その結果に基づき合理的な浄化対策コストを提示することができれば、問題解決に大きな

影響を与えることができる立場にある。

しかし、そもそも土壌汚染リスク評価に係る調査費用が1,000坪程度でも数百万円必要になることや、汚染が確認された場合の多くが浄化対策コストで数千万円から数億円程度が必要とされるなど、はたして土地の鑑定評価で合理的に土壌汚染リスクを含んだ評価ができるのか、実務的な課題は多い。また不動産鑑定の立場で土壌汚染リスクと対峙するには、わが国の情報開示が限定的であることや本稿で見てきたように浄化対策コストが法で要求されるレベルと実態取引で大きな乖離がある現状をふまえると不動産鑑定実務で反映するには大きな困難が伴うことも事実である。

ただ、今後は法による情報開示あるいは企業側の自主的な調査、対策に伴う情報開示、そして不動産取引関係者の浄化対策に対する意識の変化など徐々に合理的な評価を実施する上での環境は整ってくると見込まれる。

不動産を鑑定すると言う事は土壌汚染に関して、対象とする不動産に内在するリスクに対して警鐘を発することができるかなり限定された立場であるともいえる。環境問題でありかつ資産価値の劣化という側面を有している土壌汚染問題であるがゆえに、その評価に係る立場は問題解決に大きく貢献できる立場にいることを自覚できるかが重要であろう。

土地所有者、行政、土壌汚染の専門家、土地の評価を担う不動産鑑定士とそれぞれ立場が異なる。しかし各自の立場は異なっているにもかかわらず、土壌汚染問題を大きなリスクとして無秩序に忌避する姿勢をあらためていく点では共通の認識が必要である。冷静にわが国の現状を理解した上で、関係者一人ひとりが土壌汚染問題に可能な限り積極的に関与していくことこそが唯一、我が国の土壌汚染問題の解決に向けた処方箋になるのである。

◆ご紹介

福永健二郎〈株式会社フィールド・パートナーズ 代表取締役〉

- ・平成 19, 20 年度 東京都環境局「土壌汚染対策専門委員会」委員
国土交通省「土壌汚染地における土地の有効活用に関する研究会」委員
経済産業省「土壌汚染を巡る企業の対策・対応の在り方検討会」委員
- ・平成 21 年度 国土交通省「土地取引に有効な土壌汚染情報の提供に関する検討会」委員
(財)民間都市開発推進機構「ブラウンフィールドの活用方針に関する研究会」委員
- ・平成 22 年度 上智大学大学院 地球環境学研究科地球環境学専攻 非常勤講師
(財)民間都市開発推進機構「ブラウンフィールドの活用方針に関する研究会」委員
- ・平成 23 年度 上智大学大学院 地球環境学研究科地球環境学専攻 非常勤講師

大川市

Okawa-city

<http://www.city.okawa.fukuoka.jp/>



川郷おおかわ ～大河に育まれた木の匠のふるさと～

大川市は、悠久の歴史と木の産業の成り立ちに深く関わってきた九州一の大河・筑後川が有明海に注ぐ河口近く、福岡県南西部に広がる穀倉地帯、筑紫平野のほぼ中央に位置しています。

市が誕生したのは、昭和29年4月です。大川町、三又村、木室村、田口村、川口村、大野島村が合併して、大川市となりました。市域は、東西7.8km、南北8.2km、面積33.63km²の平坦な土地です。温暖な気候と自然環境に恵まれた、人口約38,000人の産業文化都市です。

本市は、木工産業を基幹産業として発展をとげた日本一の家具のまちです。まちを歩けば、木の香が漂い、470年の歴史と伝統の中から育まれてきた匠の技によって生み出される芸術品ともいべき木工芸品や近代的機械設備を整えた工場で多種多様な家具が生産されています。インテリア産業のまちを特色づける行事として、毎年10月に開催している「木工まつり」には、県内外からたくさんの人々が訪れ、市内はまつり一色になり、家具の特売や多彩なイベントで大変な賑わいをみせます。

筑後川の豊富な水と肥よくな土壌に恵まれた本市では、米、麦をはじめ、全国に出荷されているイチゴ「あまおう」、イ草製品などの農産園芸も盛んです。また、豊穡の海「有明海」での「のり養殖」や、全国でもこの地域だけに生息する珍魚「えつ」、大川・旅出しうなぎ(天然うなぎ)、川アンコウ(天然ナマズ)など、水産物も豊富なまちです。



■木工まつり



■大川家具

本市は、国民栄誉賞に輝き、本市の名誉市民でもあり、昭和歌謡史に不滅の足跡を残した大作曲家・古賀政男のふるさとでもあります。古賀政男記念館・生家などの施設を整備するとともに、古賀政男記念大川音楽祭や古賀政男生誕祭、命日祭などの顕彰事業を毎年実施しています。

このほか、筑後川昇開橋や旧吉原家住宅、風浪神社本殿などの国指定重要文化財をはじめとする数多くの文化財も残る、歴史ある文化のまちでもあります。



① 筑後川昇開橋（国指定重要文化財）

昭和10年旧国鉄佐賀線の敷設とともに架設された東洋一の可動鉄橋。現存する昇開式可動橋としては最古のものです。全長約507m。高さ30mの2つの鉄塔にはさまれた中央部が約23mの高さまで上昇し、大型船が自在に航行できるようになっています。

現在は『遊歩道』として一般に開放され、夜間にはライトアップされ、大川の新しい観光スポットとして注目されています。平成19年8月7日機械遺産に認定。

② 古賀政男記念館・生家

大川市に生まれ、国民栄誉賞に輝いた大作曲家古賀政男の偉業を偲ぶ施設で、ト音記号のついた白い建物の中には愛用のギターや譜面などが展示されています。

作曲した古賀メロディーは5,000曲を超えるとも言われており、館内のリスニングルームでは、古賀メロディーのリクエストができます。また、毎月第4日曜日の午前10時から、古賀メロディーギターアンサンブルによるミニコンサートが開催されています。

③ 風浪神社本殿（国指定重要文化財）

約1800年前に創建されたと伝えられている神功皇后ゆかりの神社です。白鷺が止まった樟のあるところに社殿を建てたのが起源とされ、少童命(わだつみのみこと)を祀っています。

本殿は16世紀に蒲池鑑盛が再建したもので、国の重要文化財

おすすめスポット



■えつ



■あまおう

に指定されています。また、境内にある正平十年(1355)の年号が刻まれた五重の石塔(正平塔)も国の重要文化財に指定されています。境内の老樟は県の天然記念物で「白鷺の樟」といわれ堂々たる風情です。

毎年、2月9日、10日、11日に「風浪宮大祭」が、8日には前夜祭として「裸ん行」が行われます。

④ 旧吉原家住宅・資料館（国指定重要文化財）

旧柳河藩小保町の別当職を代々務めた吉原家の居宅です。建物は大規模で内部の意匠にすぐれ、複雑な屋根の構成と大壁造りの重厚な外壁に特色があります。木工のまち大川の職人技が詰め込まれています。

文政8年(1825)に建立され、旧柳河藩主の狩猟の折の休憩や藩の公用に利用されました。

⑤ 大川市立清力美術館（県指定文化財）

明治41年(1908)に清力酒造(株)事務所として建築された二階建ての洋風建築物です。一階は洋風と和風が共存する特徴ある室内となっています。二階の広間は、幾何学模様の格縁天井が華やかです。

現在は「大川市立清力美術館」として生まれかわり、日展・光風会展で活躍した郷土出身の画家である溝江勘二画伯の作品をはじめ、筑後の画家の作品を中心に展示しています。

イベント情報

イ ベ ン ト 情 報	2月	風浪宮大祭(裸ん行) 大川木の香マラソン	7月	古賀政男命日祭
	3月	古賀政男記念「大川音楽祭」	8月	大川市民夏まつり 大川花火大会
	4月	春の木工まつり 肥後街道宿場を歩く 若津少将祭	10月	大川木工まつり 大川街角ほっとコンサート
	5月	えつ漁解禁(7月20日まで) 筑後川昇開橋スタンプラリー	11月	大川市総合美術館 古賀政男生誕祭

太宰府市

Dazaifu-city

<http://www.city.dazaifu.lg.jp/>

歴史とみどり豊かな文化のまち

太宰府市は、福岡市の南東約16kmに位置し、糟屋郡宇美町、筑紫野市、大野城市に隣接しています。東に宝満山、北に四王寺山を有しており、市域を流れる御笠川は宝満山から南流し、途中で鷺田川、大佐野川と合流して博多湾に注いでいます。南北10.9km、東西6.4km、面積は29.58km²の、緑あふれるまちです。

古代においては、大陸文化の窓口、防衛・外交の要衝として「大宰府」が置かれました。国指定特別史跡の「大宰府跡」「水城跡」と「大野城跡」をはじめとして、観世音寺、戒壇院、太宰府天満宮などの数多くの歴史・文化的遺産を有していることから「史跡・観光のまち」としても広く知られています。

市内には、九州自動車道、国道3号、福岡都市高速道路や筑紫野古賀線をはじめとする県道11路線があり、九州自動車道太宰府インターチェンジ、福岡都市高速道路水城インターチェンジが設置されています。このほか、JR鹿児島本線、西鉄天神大牟田線と太宰府線の3路線は、市民の重要な交通手段となっています。国内・海外の玄関口である福岡空港にも近接しています。また、大学等が9校、高校が4校設置されており、交通、気候、風土、景観に恵まれた住宅・文教都市ともいえます。

さらに、平成17年には九州国立博物館が開館しました。入館者も平成22年11月に800万人を超え、今後も重要なまちづくりの資源として期待されています。

かつては、御笠川流域に沿った水田稲作を中心とした農業と太宰府天満宮門前町を中心とした商業が主要な産業でしたが、福岡市を中心とした経済圏の中で、他市への通勤者の増加とともに小売業を中心とした第三次産業が活発化しました。このような中、福岡都市圏の住宅都市化に伴って大規模な宅地開発や大学の立地などにより人口が急増し、昭和57年4月に「太宰府市」が誕生しました。今年4月でちょうど市制施行30周年を迎えますが、今後も、いつでも、どこでも歴史と文化を感じられる「まるごと博物館(まちぐるみ歴史公園)」を目指し、まちづくりを進めていきます。



■太宰府館
太宰府観光の情報収集や梅ヶ枝餅焼き等の体験ができます。
また200名収容のホールや休憩スペース等があります。
©水曜日休館



おすすめスポット



① 大宰府政庁跡

“都府楼跡”の名で親しまれている大宰府政庁跡は九州全体を治める役所“大宰府”があった所です。7世紀の後半から奈良・平安時代を通じて九州を治め、わが国の西の守りとして防衛を、また外国との交渉の窓口として重要な役割を果たしてきました。

② 太宰府天満宮

学問の神・菅原道真を祀っています。901年右大臣から突然大宰府の役人におとされた道真は2年後、この地で亡くなりました。その墓の上に建てられたのが天満宮で、現在の本殿(重要文化財)は1591年(天正19年)の建築です。心字池の橋の傍らには室町時代の志賀社(重要文化財)があり、宝物殿には国宝や重要文化財の数々の宝物が納められています。

③ 九州国立博物館

古来より交流の窓口であった九州の地に「日本文化の形成をアジア史的観点から捉える」という新しい視点を持ち、東京、京都、奈良に次ぐ全国で4番目に誕生した国立博物館です。

④ 光明禅寺

天満宮の参道をのぼりつめ、右へ曲がるとつきあたりにこの寺があります。一般に苔寺の名で親しまれているように、苔で陸を、白砂で大海を表現した庭と、石を配して“光”の字を書いた石庭、そして紅葉とジャクナゲの美しい寺です。

⑤ 観世音寺

『源氏物語』にも登場する観世音寺は、斉明天皇追悼のために天智天皇の発願によって建てられた寺です。完成は奈良時代。古くは九州の寺院の中心的存在で、往時の大きさをしのばせる日本最古の梵鐘(国宝)や、平安時代から鎌倉時代にかけての仏像(全て重要文化財)が数多く残っています。

⑥ 戒壇院

奈良時代、観世音寺に戒壇院が置かれました。戒壇とは僧尼として守るべき戒律をさずける所で、ここで戒を受けなければ正式の僧尼とは認められませんでした。戒壇はこの他に、奈良の東大寺、下野(栃木県)の薬師寺に置かれ、天下三戒壇といわれていました。本尊の盧舎那仏は平安時代末の作で、重要文化財です。

⑦ 水城跡

博多の方から来ると太宰府市に入ってもなく道路や線路を横切って木立に覆われた丘が続きます。それが664年、唐と新羅の攻撃に備えて築かれた防衛施設“水城”です。その規模は全長1.2km、基底部の幅80m、高さ10mを越え、すべて人の手で築いた人工の土塁(土の堤防)です。そして名のとおり海側(博多側)に幅60m、深さ4mの堀を造り、水を貯えました。

⑧ 大野城跡(四王寺山)

市の北に、なだらかに広がる四王寺山頂にある山城です。水城が造られた翌年の665年に大宰府の北の守りとして、南の備え基肆城(基山)と共に築かれました。『万葉集』にも歌われた大野山は後に四天王が祀られ、その名が山の名として今に続いています。

⑨ 筑前国分寺跡

奈良時代、聖武天皇は全国に国分寺・国分尼寺を建て、その中心として奈良の都に東大寺を建てて大仏をつくり、仏に守られた豊かな国をつくろうとしました。筑前国分寺もその一つで、現在は、塔跡の見事な礎石と、講堂跡、そして金堂跡に建てられたお堂の中の平安時代後期の伝薬師如来(重要文化財)に昔をしのぶことができます。

イベント情報

1月	うそ替え(太宰府天満宮) 鬼すべ(太宰府天満宮)
2月	観梅(太宰府天満宮)
3月	曲水の宴(太宰府天満宮)
4月	桜(大宰府政庁跡・竈門神社・四王寺山)
5月	太宰府検定
6月	梅ちぎり(太宰府天満宮) 花菖蒲とあじさい(太宰府天満宮) 大祓式(太宰府天満宮)

7月	七夕の宴(太宰府天満宮) 千燈明(太宰府天満宮)
9月	神幸式大祭(太宰府天満宮)
10月	特別受験合格祈願大祭(太宰府天満宮) 太宰府市民政庁まつり(大宰府政庁跡)
11月	菊花展(太宰府天満宮)
12月	大祓式(太宰府天満宮)

※この他、九州国立博物館や大宰府展示館(大宰府政庁跡敷地内)において特別展や企画展を開催します。

平成の 地価公示

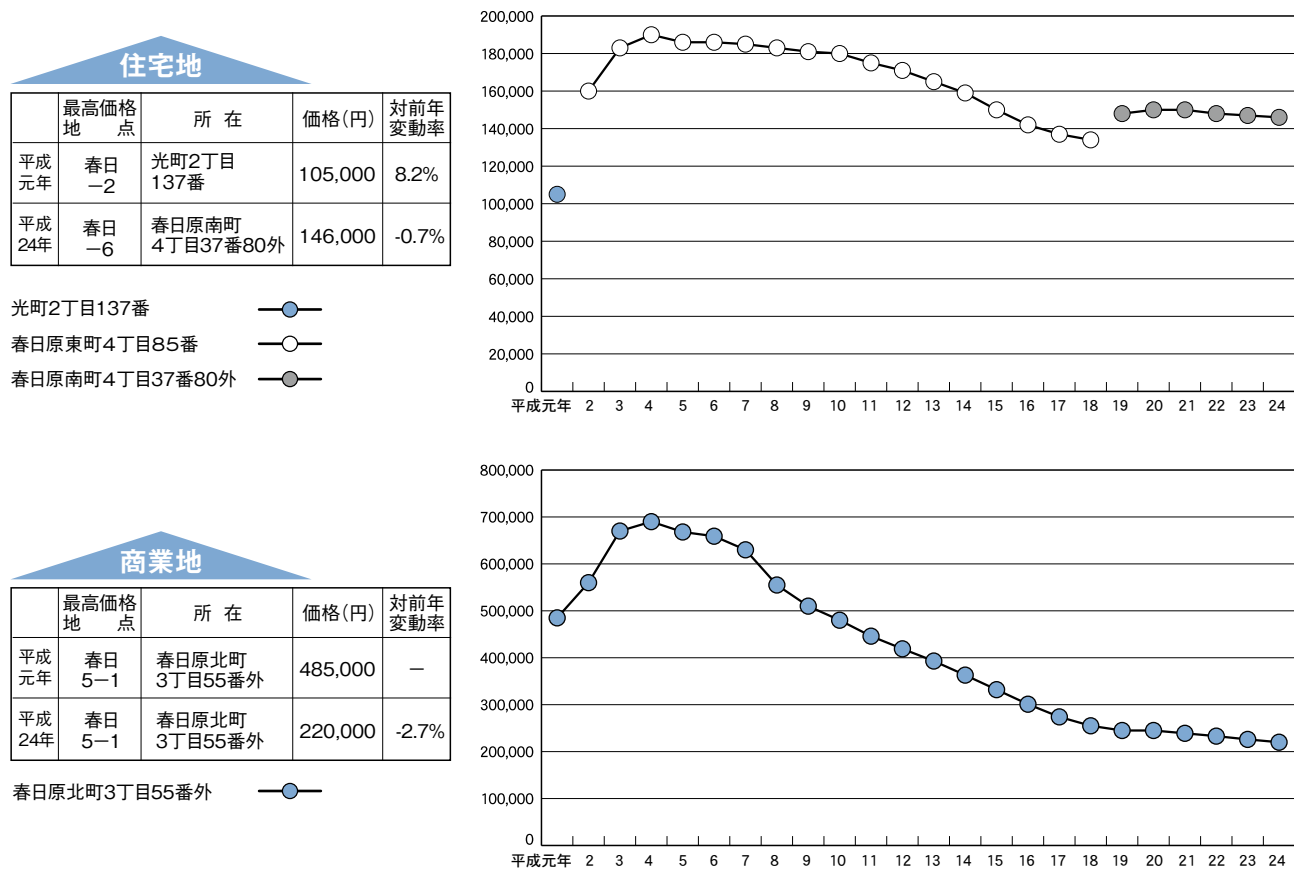


春日市

春日市は総面積14km²で、県内第60位の面積に人口約11万人が居住しており、人口が多く住宅需要が堅調であることなどから、当市の住宅地の平均価格(県地価調査ベース)は81,900円／㎡で、周辺市と比べて高い水準にあります。また、市域は土地区画整理事業の施行割合が高く、街並みが整然としていることも住宅地として選好される理由と思われます。地元不動産業者によると、JR鹿児島本線と西鉄天神

大牟田線のWアクセスとなる春日原地区は、出物を購入予定者が待っているとの話です。このような目で下記の公示価格を見ると、春日5－1、春日－6とも春日原地区にあり、郊外型店舗の出店から春日5－1は下落傾向にありますが、順番待ちの購入予定者がいる春日－6は堅調に推移しています。

不動産鑑定士 重松 英和



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	ルミエール春日店（H23）
新しく作られた公共施設とその時期	大土居公民館（H24）
昭和の最も有名な場所	須玖岡本遺跡（S61国指定史跡に指定）
平成の最も有名な場所	白水大池公園（H3開園）
23年間で最も変わった場所など	JR春日駅周辺、JR春日駅（H1）
昭和の町の中心	春日原
平成の町の中心	春日原
平成元年の人口	83,430人（H1.1.1現在）
平成24年（最新）の人口	110,059人（H24.1.1現在）
平成元年の世帯数	28,386世帯（H1.1.1現在）
平成24年（最新）の世帯数	44,795世帯（H24.1.1末現在）
平成になって進出した企業とその時期	ザ・モール春日西友春日店（H19）
現在計画されている町の事業	西鉄天神大牟田線（春日原～下大利）連続立体交差事業（県事業）
進出予定の企業	株式会社しまむら（H24）
その他	平成8年と11年に容積率を見なおし、高度制限を設けた為、高層ビル等の乱開発を防止し、良好な住宅地としての環境が守られている。

平成の 地価公示



鞍手町

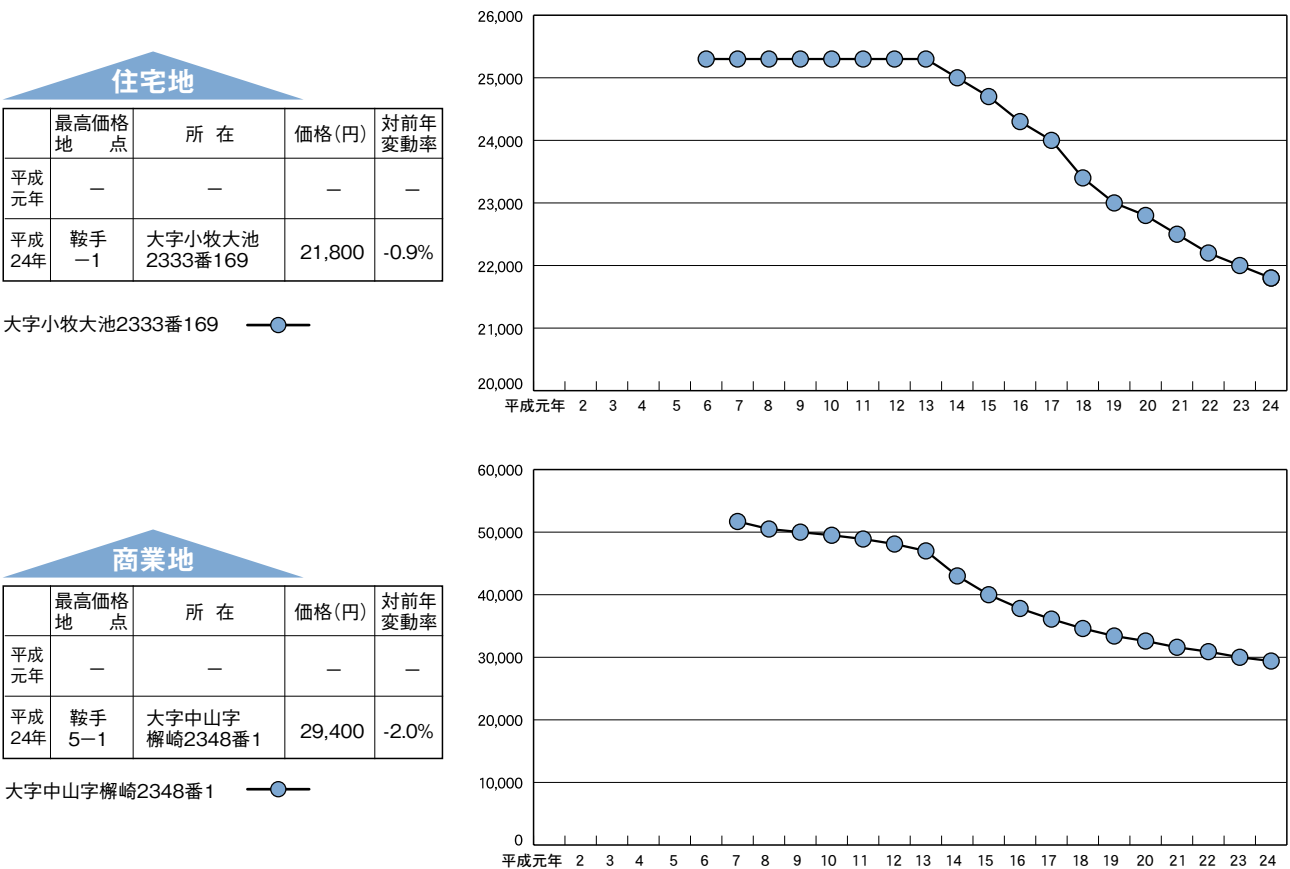
鞍手町は、旧くは石炭産業を基幹産業に発展してきましたが、エネルギー革命による同産業の衰退とともに人口の減少・高齢化等が進行してきたのが現状であります。

このような状況の中、土地価格は総体として下落傾向にあり、地価公示によると、住宅地は既存住宅地域の下落幅がやや大きいのに対し、住宅団地（例えば標準地番号鞍手－1）やミニ開発地では比較的堅調な需要が見られ、微減傾向にあります。

商業地は町外の大型店舗等への顧客の流出等も相俟って、旧来からの近隣型既存商業地域は衰退傾向にあり、地価公示(標準地番号鞍手5－1)においても下落傾向が続いており、背後住宅地との格差が小さくなってきています。

平成23年2月には九州縦貫道「鞍手インターチェンジ」が供用開始され、利便性の増進等による波及効果が期待されるところで、今後の動向が注視されます。

不動産鑑定士 松本 忠人



アンケート

質 問	回 答
新しく開業した商業施設（店舗等）とその時期	コメリ鞍手店（H20）、ナフコ鞍手店（H24予定）
新しく作られた公共施設とその時期	大谷自然公園（H18）
昭和の最も有名な場所	三菱新入炭鉱
平成の最も有名な場所	長谷寺〈はせでら〉（国指定文化財・長谷観音）
23年間で最も変わった場所など	――
昭和の町の中心	中山本町地区
平成の町の中心	中山本町地区
平成元年の人口	20,839人（H1.7末現在）
平成24年（最新）の人口	17,451人（H23.12末現在）
平成元年の世帯数	6,892世帯（H1.7末現在）
平成24年（最新）の世帯数	7,561世帯（H23.12末現在）
平成になって進出した企業とその時期	株式会社ナガワ福岡工場（H19） 他
現在計画されている町の事業	遠賀川渡河橋整備事業、中山西区工場用地造成事業
進出予定の企業	未定

平成の 地価公示



水巻町

水巻町は北九州市八幡西区の西側に位置し、かつては石炭産業の町として発展しましたが、閉炭後は宅地開発が進み、北九州市のベッドタウンとして大きく変貌しました。現在は、大規模な宅地開発は見当たらず、ミニ開発が散見されます。地価動向を見えますと、住宅地の地価は平成13年頃から、商業地は平成10年頃から下落が続いています。

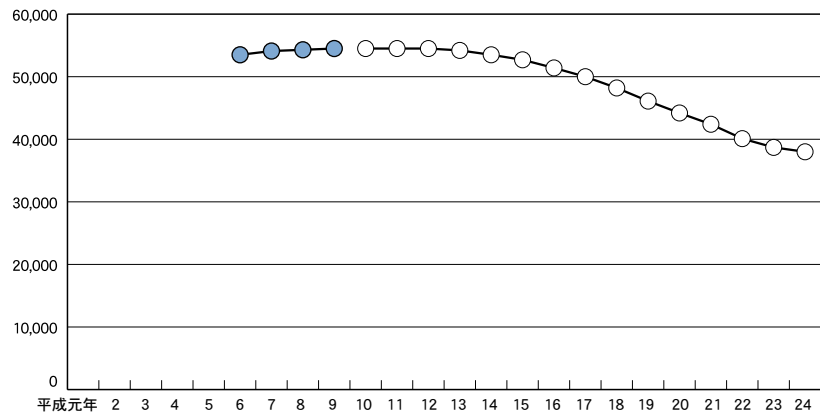
このような状況の中で、近年、スーパーやディスカウント店

が国道沿線やその背後で、相次いで開業し、半径1km圏内に5店がひしめく、全国でも有数の激戦区となっています。開業の背景としては北九州市に隣接していることや地価が同市に比べ安いこと等が考えられます。オーバーストアの懸念もありますが、周辺の住宅地では生活利便性が向上し、ミニ開発では堅調な宅地販売が続いています。

不動産鑑定士 山崎 晃尚

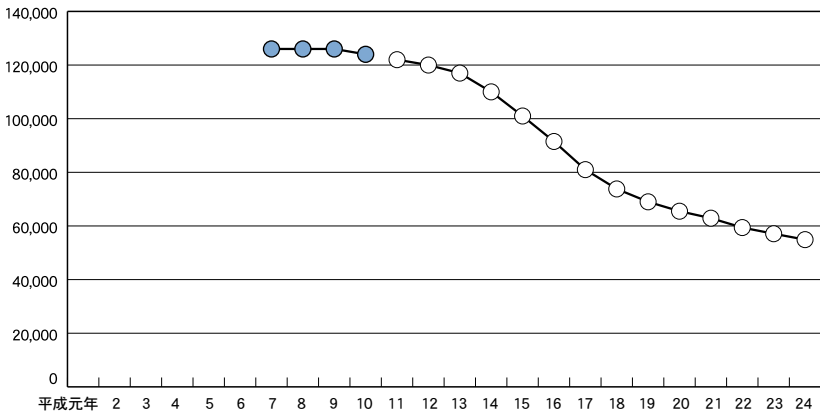
住宅地				
	最高価格地	所 在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	—	—	—	—
平成24年	水巻 —1	中央1714番 11外	38,000	-1.8%

大字頃末字平床1714番11外
中央1714番11外



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24年	水巻 5-1	頃末南1丁目 574番18外	54,900	-3.9%

大字頃末字中橋574番18外
頃末南1丁目574番18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	グランモール (H22.5)
新しく作られた公共施設とその時期	水巻町図書館、歴史資料館 (H12.9)
昭和の最も有名な場所	八剣神社〈やつるぎじんじゃ〉(大イチョウの木)
平成の最も有名な場所	みどりんばあーく
23年間で最も変わった場所など	頃末北区、頃末南区、立屋敷区周辺
昭和の町の中心	水巻町役場周辺
平成の町の中心	水巻町役場周辺
平成元年の人口	29,788人 (H1.12.31現在) ※記録が保存されていないため外国人の数は含んでいません。
平成24年(最新)の人口	30,007人 (H23.12.31現在) ※外国人の数を含みます。
平成元年の世帯数	9,920世帯 (H1.12.31現在) ※記録が保存されていないため外国人の数は含んでいません。
平成24年(最新)の世帯数	12,963世帯 (H23.12.31現在) ※外国人の数を含みます。
平成になって進出した企業とその時期	大和紙器株式会社北九州工場 (H19.7)
現在計画されている町の事業	中学校給食事業
進出予定の企業	ありません
国の一級河川の遠賀川の河口に沿って広がる自然豊かな街並みや雲囲気は、失ってはいけない水巻町の大切な財産です。秋には河川敷にたくさんのコスモスが植えられて花が咲き、訪れる人たちの目を楽しめています。その大切な自然を維持しつつ、新興住宅地街の建設や主要幹線道路の改良、総合運動公園や図書館・歴史資料館などのスポーツ・文化教養施設の建設が行われました。また、公共下水道の整備も着実に進み、平成22年4月1日現在の普及率は約63%となっています。「会社や学校から帰ってきて、誰もがほっと落ちつくことができる町」。水巻町の住環境は目覚しく向上しています。この水巻町は、わずか11.03km ² の小さな町ですが、良好な交通アクセスと立地条件、町を中心として抱える商圏人口などを背景に、近年大型商業施設なども次々と出店しています。	

平成の 地価公示



川崎町

川崎町は、田川市の南側に位置する町域約36km²、南北に長い地形を有した町です。当町は昭和30年代半ばまで石炭の町として栄えてきましたが、エネルギー革命を受けた石炭産業の衰退に伴い、現在では自然環境を活かし農業や観光産業を中心とした町づくりが進められています。なお、当町の人口や世帯数については、昭和30年代半ばをピークに減少傾向で推移しています。

こうした中、当町の住宅地については、「うぐいす谷団地」

や「ひばりヶ丘団地」で戸建住宅地が分譲中ですが、売れ行きは芳しくなく、また、既存住宅地の取引も少ない状況にあります。商業地については、幹線沿いに郊外型店舗が立地していますが、JR豊前川崎駅周辺の既存商業地では空き店舗も見られる等衰退しています。

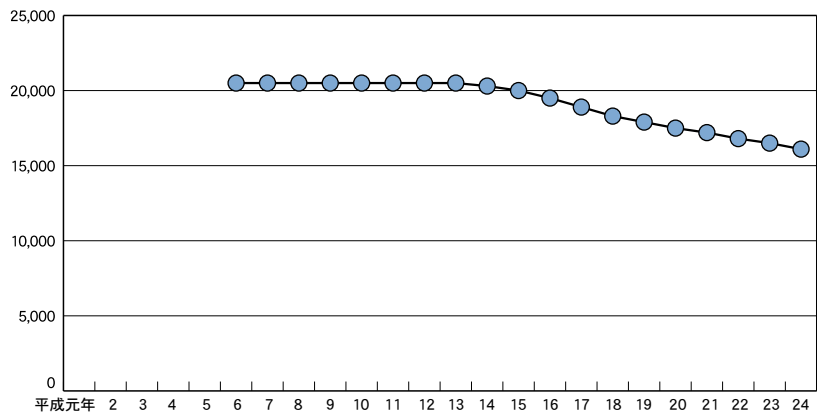
以上、住宅地、商業地ともに需給は低迷しており、地価は下落傾向で推移しています。

不動産鑑定士 波多野 宏和

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24年	福岡川崎 —1	大字池尻字原田 897番27	16,100	-2.4%

大字池尻字原田897番27

—●—



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	ドラッグコスモス (H19)、スーパー川食池尻店 (H18)
新しく作られた公共施設とその時期	新給食センター (建替H23.9~)
昭和の最も有名な場所	炭坑、ボタ山 (町内各地区に点在)
平成の最も有名な場所	ラビュタファーム、藤江氏魚楽園、マルボン酢
23年間で最も変わった場所など	JR豊前川崎駅周辺、田原交差点~三ヶ瀬交差点
昭和の町の中心	本町
平成の町の中心	田原
平成元年の人口	23,531人 (H1.31現在)
平成24年(最新)の人口	19,177人 (H24.1.31現在)
平成元年の世帯数	8,596世帯 (H1.31現在)
平成24年(最新)の世帯数	9,407世帯 (H24.1.31現在)
平成になって進出した企業とその時期	株式会社アスキー (H17)、株式会社川崎デリカ (H19)、ナフコ川崎店 (H10)
現在計画されている町の事業	町営住宅、公民館建替、古墳公園整備
JR豊前川崎駅中心であったものが、国道322バイパス開通により田原・三ヶ瀬地区へ町の中心が移った感がある。	

税理士の立場からみた不動産鑑定

フジ総合補償鑑定(株)
不動産鑑定士・税理士 **藤岡 廣子**



税理士の立場からみた不動産(鑑定)ということで今回題をいただきました。

残念なことに、私の税理士事務所は不動産の相続や譲渡等を取りあつかう「資産税」の依頼が常時あるというのではなく、たまに依頼があったときに、あわてて調べることも往々にある程度です。相続税の申告も減少しており、地価下落とともに、遺産総額が相続税基礎控除額以下評価額になっている相続が多いようですがバブル期で一般の土地建物所有者が不動産の無料相談におおぜいおしかけられていたのを考えるとまさに隔世の感があります。

しかしながら、現在検討されているという相続税基礎控除額が現在の60%とされるならば…例えば法定相続人である奥さんと子供2人のとき4800万円が基礎控除額であり、債務がないときこれ以上の額を残すすれば相続税がかかってくることとなり、まとまった退職金を受け取った人などはこれを考慮しておかないといままでもよきびしい税金となりそうで、これをめぐっていかに節税対策をやるうかとセミナー等が開かれているところはご存じの事と思います。

みなさんが不動産について相談を受けるとき必ずといっていいほど質問をうけるのは、これを売ったらいくら税金をとられますか?ということですね。

すでにご存じとおもいますが、ここで個人の譲渡所得の骨組みを私なりの理解で述べます。学者ではなく、実務を少々しているにすぎないということを念頭においてください。

なぜ、売買等したときに税金がかかるかということですが、これは買ったときの時価よりも売ったときの時価が変化していることに対して、売買を機にその価値が顕現化したことによりそれを量り課税しようとするものです。よって、買値よりも売値が高ければ増価となり、これに課税しますが、逆にバブルの時期に買い現在売って売却損がでた場合などは課税すべき額はありません。この損については他の所得から控除できる損益通算という制度がありましたが、現在個人では特別立法により居住用財産についてしか適用がありません。

譲渡所得の計算の基本は次のものです。よくある相談で購入したあるいは先祖伝来の不動産の売買を想定します。

- | | |
|----------|--|
| 1. 総収入金額 | 売価と考えていいと思います。固定資産税の精算があればこれもいれて下さい。金銭以外で受け取るときはそれらの時価となります。 |
| 2. 取得費 | 土地など減価しない資産のときは買値です。また敷地造成等をしたときの地盛り費なども加算できます。建物など減価するものについては、買った値段から一定の減価をします。 |
| 3. 譲渡費用 | 仲介料、契約書印紙、登記費用や建物取り壊したときの取り壊し費用など譲渡にかかり直接支出した費用とされており残念ながら税理士への申告や相談費用は譲渡費用とされません。 |

さて、先祖伝来の土地の売却の時の取得費はどうしましょうか。

先祖がそういう証拠を残していることは、まずないでしょう。このときは概算経費率といって、売値の5%を取得費とすることができます。ここでの注意は整地費用や改良費などをだしていてもこれらを5%に加算して取得費とすることはできません。5%か整地費用等の大小によって選択ということになるのでしょう。弁護士費用はどうでしょうか。今年多額の弁護士費用を要した物件の依頼があり、調べたのですが微妙な扱いであり特に注意を要します。

資産税は土地バブル等を背景に、一般の譲渡所得とは異なり、政策的な税制がとられ分離課税となっています。

4. 特別控除 よく知られるのが居住用財産の3000万円特別控除など
これによって税金を軽くし、その後の居住用財産を買いやすくする。

5. 長期保有（譲渡の年1月1日現在で5年超所有している）については軽課。
短期保有（譲渡の年1月1日現在で5年以下所有している）については重課。

確定申告にあたっては、通常の給与所得や不動産所得や事業所得等のほかの所得に分譲譲渡所得をも合わせて、譲渡の年の翌年3月15日までに申告することとなります。

なお、4の特別控除については、税務署が自分からやってくれるわけではありませんので、自分で申告する必要があります。

総収入金額－(取得費＋譲渡費用)－特別控除＝譲渡所得の金額となり、これに税率を乗ずることとなります。

相談会で離婚に際して、建物を奥さんに渡そうとしているが、離婚後がいいか、離婚前がいいかというのがあり、これは当事者にとっては大事なことのように思われます。離婚したとき夫に慰謝料ないし扶養義務があるときや財産分与では妻は不動産を対価として、これらの請求権の履行、ないし分与をうけたとすると妻側としては贈与税や所得税の課税はうけない。しかし、夫からいえば不動産を譲渡したのであるから譲渡所得が発生する。このとき、居住用財産の譲渡の特別控除をうけるためには特別関係者、つまり妻であってはならないということになり、離婚後でないといけないということになりますね。

最後に不動産については不動産鑑定士は専門家である。税理士資格をもってその課税庁による取り扱い等を参考に広大地評価等の研修をしている現状ですが、たとえ税務上の評価のことであろうとも、不動産鑑定士として自分の意見を持ちこれを言っている。相続税等の不動産等評価通達をみるに、課税サイドからみたいいわゆる採点のしやすい通達での評価がまかりとおっており、税理士のなかには、これからはずれることはできないように思いこまされている人もいます。わたしもずいぶん昔のことであるが税務署で不動産鑑定士の鑑定価格は相続税財産評価で採用したくないといわれたが、押し通したことがあります。広く社会からの鑑定評価に対する信頼を得るためにも、われわれの普段の地道な努力により実績を作っていく、世間に高い声でものを言うことと思います。

建築士の立場からみた不動産鑑定

開発法における
ファミリータイプ分譲マンション想定
の注意点
(500㎡程度の土地の場合)

(有) エステート・プランニング
不動産鑑定士・一級建築士 吉田 博之



平成25年の地価公示より、「分譲マンションを想定した開発法」を採用するポイントがあるということで、「500㎡以上のマンション適地」を対象として、平成24年の地価公示で開発法が試験的に導入されました。

私の所属している第7分科会においても、対象となる公示のポイントが2つ(久留米5-7, 久留米5-12)ありましたので、その2つのボリュームチェック用の図面を作成し、久留米5-7については評価も行いました。その時に感じたことは、「地方都市(福岡市含む)では、500㎡程度の土地では、現実的にはファミリータイプの分譲マンションの想定は難しい。」ということでした。その根拠をこの紙面を借りてご説明したいと思います。

福岡市の天神や博多駅周辺の立地でなければ、ファミリータイプの分譲マンション想定のための必要条件として、全戸数分の駐車場確保が挙げられると思います。(逆に近年急速に進んだ自動車離れによるマンションに付設する駐車場の“空き”が問題になっているという報道も

ありますが、新築時には全戸数分の駐車場を確保しているのが一般的だと思います。)これが分譲マンションの想定図を作成する上でクリアしなければならない最も難しい問題となります。そのほか、もちろんマンションにおいては日当たりも考慮しなければならず、日当たりとは別の意味で建築基準法上の「採光」の問題も、狭い敷地にマンションを想定する場合にはネックとなります。駐車場確保の問題は、「マンションの1階部分(ピロティ等)をどのように計画するか」の問題であり、採光の問題は、「2階以上の住戸部分のスペースをどう確保するか」の問題になります。その上で「1階部分と2階以上の住戸部分をどのように調和させるか」という問題も発生します。また、当然、道路斜線や隣地斜線の制限もクリアしなければなりません。これらを全てクリアするマンションを500㎡程度のあまり大きいとはいえない敷地に想定することは、特に1階部分の計画を細部にわたって破綻のないようにしっかり詰めておく必要にせまられます。以下では、実際に「久留米

5-7」(地積:534㎡)において想定した分譲マンションの図面(その後、若干手を加えましたが)を見ながら、その作成手順をご説明し、それぞれの過程での問題点等を考えていきたいと思います。

① 駐車場確保の問題

容積率400%の商業地域の500㎡の敷地にマンションを想定する場合、駐車場を除く建築可能な床面積は2,000㎡となります。有効率を無視して、これを平均的な住戸面積80㎡で割ると、総戸数が25戸程度のマンションとなります。全戸数に駐車場を確保するためには、25台程度の駐車場を想定する必要があります。(久留米5-7の想定では24戸のため24台)この台数を確保するためにまず考えたのが、タワー式の機械式駐車場を使えないかということでした。しかし、自立式のタワーパーキング

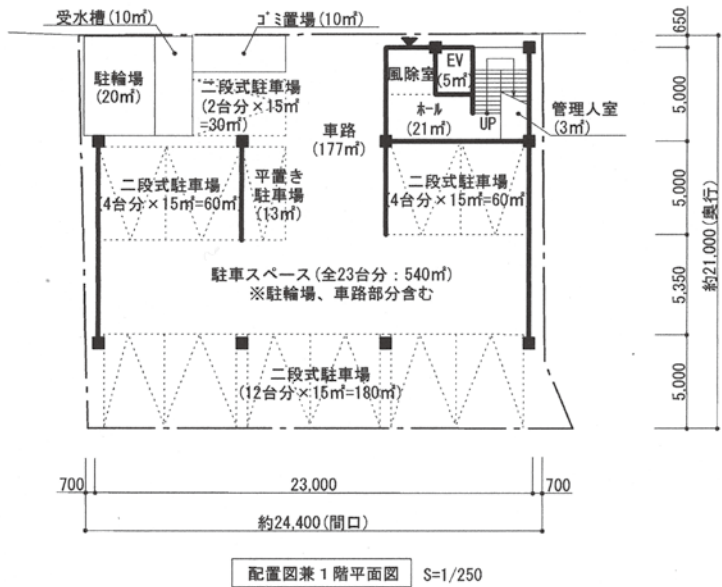
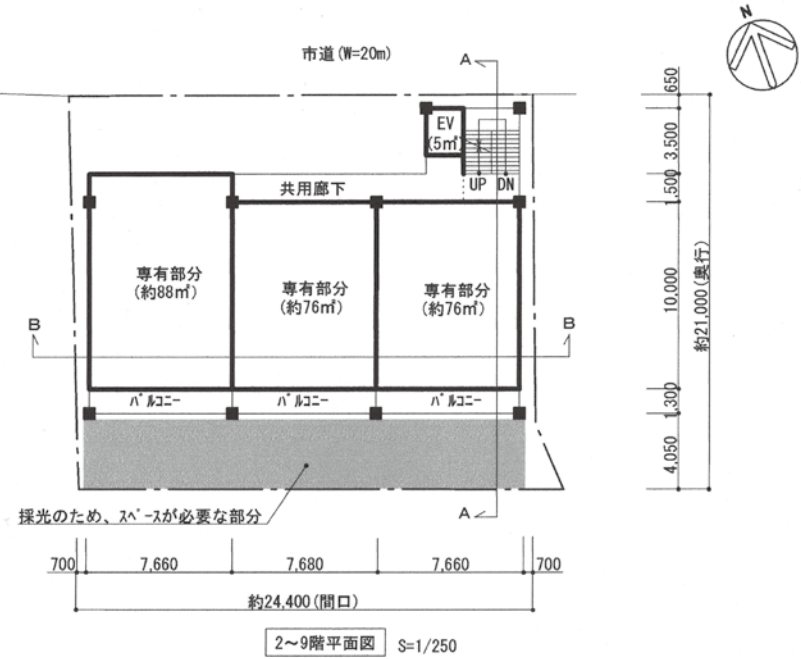
(ターンテーブル内蔵型)の場合、それ自体の大きさが6.5m×7.5m程度あるため、2階以上の住戸部分の計画に大きな支障となります。よって、タワーパーキングの採用をあきらめて1階の平面計画をするわけですが、やはり平置きの駐車場では駐車台数が不足するために、2段式の機械式駐車場を採用することとしました。結局、今回は全戸数に1台分足りない23台しか台数を確保できませんでした。蛇足ですが、二段式の機械式駐車場を採用する場合は、1階の階高と機械式駐車場の工事費を考慮することが必要です。

② 住戸部分居室の採光の問題

「久留米5-7」は北側で道路に接面している画地です。リビング等の居室を北側に配置すれば、建築基準法上の採光の確保は簡単なのですが、それではマンションと

【久留米5-7 想定建物の面積表】

建築面積（㎡）		350	OK	<	534㎡（敷地面積）× 0.8（建ぺい率 80%）＝ 427㎡以下	
		専有面積 （㎡）	延べ床面積 （㎡）	有効率 （%）	容積対象面積 （㎡）	備考
9F	（3戸）	240	245	98.0	245	全24戸
8F	（3戸）	240	245	98.0	245	
7F	（3戸）	240	245	98.0	245	
6F	（3戸）	240	245	98.0	245	
5F	（3戸）	240	245	98.0	245	
4F	（3戸）	240	245	98.0	245	
3F	（3戸）	240	245	98.0	245	
2F	（3戸）	240	245	98.0	245	
1F	エントランス等	0	49	0	28	ホールは容積対象外、ゴミ置場、受水槽含む
自動車車庫等（23台） ※駐輪場（20㎡）、車路含む			540		31	合計床面積の1/5以下（509㎡） までは算入不要
合計		1,920	2,549		2,019	容積消化率 94.5%
容積の上限値		534㎡（敷地面積）× 400%＝ 2,136 ㎡以下 > OK				



しての商品性が低下し、分譲単価にも影響します。よって、南側の隣地側にリビング等の居室を配置し南側から採光を確保することにしました。この場合に、採光に有効な開口部(窓)か否かは、建築基準法では隣地境界線からの距離により判定されます。今回のように中層以上のマンションを想定する場合には、(サッシの位置ではなく)バルコニーの先端部分を隣地境界線から4m以上離しておくことが安全です。しかし、その場合、「2～9階平面図」及び「道路斜線関係図」からわかるように、南側隣地境界線との間に大きなスペースを確保しなければなりません。商業地域で隣地の建物が敷地境界線ぎりぎりに建つ可能性があることを考えると、日当たり確保のためには当然の事と思われませんが、これが住戸部分の平面計画を制約する大きな要素となります。つまり南側のバルコニーの先端に4m以上の空間が必要になり、その分建物を隣地境界からセットバックをしなければなら

ないことになります。よって、採光の確保は容積率の制限や斜線制限以外に実質的に床面積を制限することになるのがお解かりいただけると思います。基準階のプランはそれを前提として作成しました。

③1階(駐車場)と2階以上(居住部分)の調和

①及び②の検討の後、基本的には2階以上の住戸部分に合わせて1階部分の計画を行います。商業地のマンションでは、1階部分に住戸を設けることは難しいことが多いでしょう。1階に必要なものとしては、駐車場以外では、エントランスホール、駐輪場、受水槽置場、ゴミ置場、EV、階段、管理人室、集会室等が考えられます。これらの配置を考える際に重要なことは、EV・階段・柱は1階でも2階以上の階でも当然同じ場所になければならないことです。よって、EVと階段と柱から平面計画が決まってしまうといっても過言ではありません。1階

の駐車場には駐車スペースに入るための適切な車路が必要なことは言うまでもありません。また、機械式駐車場の入口を道路側に設ける場合には、機械式駐車場への入庫を道路上で待つような計画は認められないでしょう。今回のプランでは、駐車場の確保を優先したため、集会室を確保できませんでした。

④斜線制限等のチェック

以上の平面計画が大体まとまったら、その平面計画を元に高さ方向のチェックを行います。標準的な階高を設定し、前面道路からの道路斜線制限、隣地斜線制限のチェックを行います。(道路斜線関係図、隣地斜線関係図参照)

⑤出来上がったマンション想定図面の問題点ほか

以上のチェックを通じて、一応もつともらしいマンションの想定図面が出来上がりました。これがベストの想定だとは思っていませんし、別の切り口からはもっと良いプランが得られるかもしれません。更にこのプランの全体を見渡してのチェックを行います。

一応、敷地内に必要最低限の要素が納まっているように見えますが、駐車場1台分と集会室の確保ができませんでした。そのほかにも、このプランには、駐車場の車路の幅、二段式駐車場と地中梁の干渉、1階部分の耐震壁の配置等についてやや問題が残ります。駐車場の車路の幅は5.5m以上必要ですし、二段式駐車場も地下のピットを掘るので、柱と柱をつなぐ地中梁の中に納めたいところです。また、住戸の戸境壁部分に設置される耐震壁が1階の駐車場部分で一部が切れています。しかし実際にこれらを検討するとすると、実施設計並みの詳細な図面を描く必要があります。数十センチ単位の微妙なところですが、これが納まらないとなると、最初から平面計画をやり直さなければなりません。500㎡程度の画地では、このような詳細な検討を行わないと実現可能なプランは描けないということです。

⑥その他の問題点

(小規模マンションの一般的な問題点)

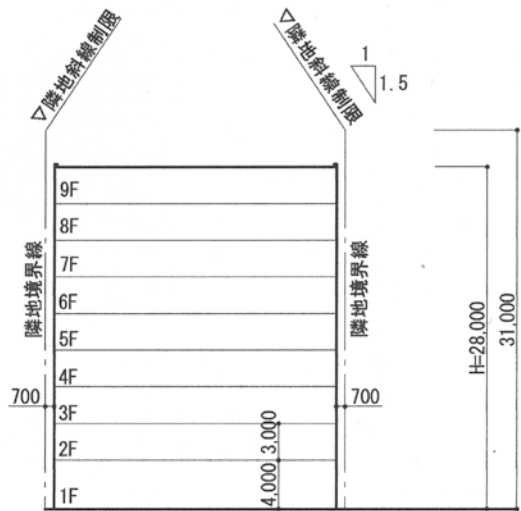
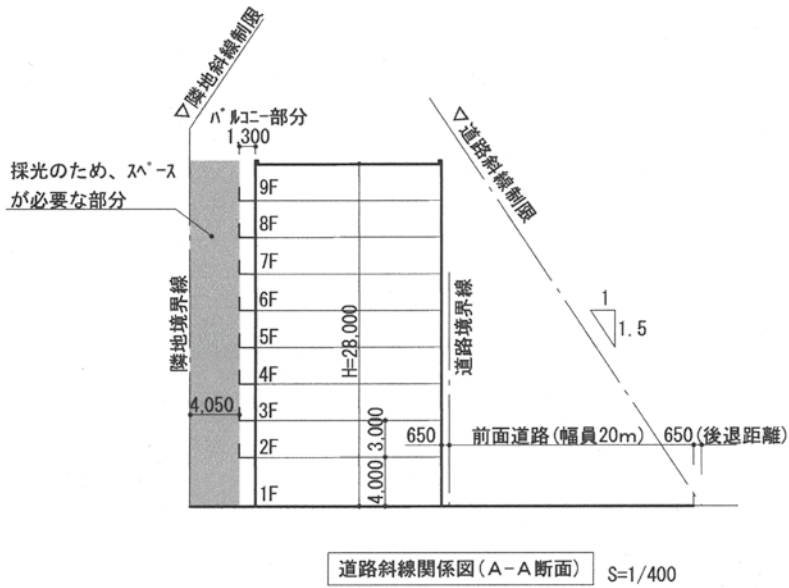
今回の想定では、一応南側に開口部を取り、南側からの採光を確保したことになっていますが、もしこの敷地

の南側に敷地いっぱいが高層の建物が建っていたら、この想定したマンションの商品価値はどのくらいあるのか?ということも考えなければなりません。(分譲単価等に反映する必要あり)また、戸数の少ないマンションの管理費や修繕積立金等は規模が大きいマンションに比べて高額にならざるを得ません。それが分譲価格等にどのように影響してくるのか等を考えなければなりません。例えば、管理費は管理人の有無・機械式駐車場のメンテナンス費用等に大きく左右されますが、毎月必要な管理費は毎月の管理費と駐車場使用料等で賄わなくてはなりません。修繕積立金は、この規模のマンションであれば、新築から約15年後に約5,000万円の大規模修繕費が必要と思われます。その場合には1戸あたりの負担額は約200万円となりますから、新築で購入時に修繕積立基金として30万円ほど徴収したとしても、月額1万円前後の修繕積立金の設定になると考えられます。この修繕積立金と管理費の合計が2万円を大きく超えるようなことになれば、分譲価格への影響も無視できないでしょう。

⑦まとめ

投資用のワンルームマンションのように駐車場の台数があまり必要のないマンションを想定するのは比較的楽ですが、このように、敷地規模があまり大きくない画地にファミリータイプの分譲マンションを想定することは、規模が大きく余裕のある画地と比べ、実施設計並みに神経を使わなければなりません。今回の例のように接道の方位によっては計画が難しくなることが考えられます。②での採光に必要なスペースを考えると、間口が狭く奥行きが長い画地では、マンションの想定がかなり難しくなることも容易に予想されます。逆に角地等の画地であれば、道路側からの(建築基準法上の)採光が楽になり、住戸部分の配置の自由度が格段にアップします。よって、あまり規模が大きい画地では、その少しの形状の違いが、実現可能なプランに大きく影響することとなります。今回の想定を規模が同じでも他の条件が異なる画地の評価の際に、そのまま使うことはされないほうが賢明でしょう。

いずれにしても、あまり大きくない画地にファミリータイプの分譲マンションを想定される時はある程度詰めた想定図を作成することをお勧めしますし、その作成に当たっては、かなり神経を使うことになるでしょう。



隣地斜線関係図 (B-B断面) S=1/400

新規入会者の紹介



田中税理士・不動産鑑定士事務所

不動産鑑定士
田中 高士

昨年7月に福岡国税局を退職後、税理士と兼業で事務所を開設し、本会及び士協会に入会させていただきました田中高士と申します。佐賀県神埼の出身で昭和38年生まれの48歳です。

国税では、国税局及び複数の税務署で主に資産税(相続税・譲渡所得・評価など)の仕事に携わってきました。

不動産鑑定評価との出会いは、平成4年地価税の導入に当たり、国税の路線価にも鑑定評価が導入されたことです。当時私は20代で、国税局資産評価官付の末

席におりました。地価が下落に転じる中、評価水準を上げ、精度を向上させる。また、地価税課税のための大規模工場用地、ゴルフ場等の個別評定など、問題山積という状況でした。そのような中で、多くの鑑定士の先生方に真摯なご指導・ご教示をいただいたことが、語り尽くせない懐かしい思い出となっております。

二次試験が平成4年、三次試験が平成7年ですが、平成8年7月以降は評価の仕事から離れていたため、現在は、税理士業(主に相続税、不動産に関する税務)の傍ら鑑定評価の勉強をしているという状況です。

知識・経験とも不十分な未熟者ではございますが、謙虚を宗とし、研鑽を重ねてまいる所存ですので、ご指導・ご助言を賜りますよう、伏してお願い申し上げます。

仕事・勉強・遊びとお世話になった方々が「アラ還」になっても元気(?)でご活躍されており、懐かしい気持ちで一杯です。皆様にはお会いする機会がないままでしたので、この紙面をお借りして御挨拶を申し上げます。どうぞまた、昔のように、お付き合い下さるようお願い致します。

福岡は人柄と美味しい食べものに恵まれており、また、天神界限を歩くと振り返りたくなる「博多美人」に出会えるすばらしい都市だと思います。また、博多駅周辺、天神地区等は、新規開発事業も多く活気に満ち溢れています。還暦間近の出戻りですが、新進気鋭の若手会員の皆様もよろしくお願い致します。



(株) 鑑定ソリュート福岡

不動産鑑定士
小島 智典

はじめまして。この度、福岡県不動産鑑定士協会に入会させていただきました小島智典と申します。文頭に、「はじめまして」と書かせていただきましたが、5年ぶりに福岡に戻って参ることが出来ました。

5年前に福岡を離れ、東京に行っておりました。在京時の当初は、ミニバブルともいわれた不動産の好調期でございましたので既存の不動産のほか、開発案件なども多く経験することが出来ました。ただ、その後のサブプライム、そしてリーマンショックによる不動産市場の激変ともいえる急激な下落は、不動産評価の難しさをあらためて感じることとなりました。

昨年9月に福岡に戻ってまいりまして、現在(株)鑑定ソ

リュート福岡にて勤務しております。これといった趣味はございませんが、学生時代の友人に誘われ、山登りを始めました。登山した山は、法満山や脊振山系、耳納連山など、まだまだ福岡県内の標高1,000m以下の低い山ばかりです。ただ、やはり年齢による体力の衰えからか、登山中、息が上がることも度々です。登山の楽しみに、山中での自然や、山頂での眺めなど色々ありますが、やはり、なんといっても下山した後の温泉は、本当に福岡に帰ってきて良かったと思わせてもらえます。しかし、せっかく消費したカロリーも、下山後のアルコールで、それ以上摂取してしまうことになるのですが…。最近是多忙を理由に誘いを断ってまいりましたが、暖かくなってまいりましたので、また登ろうと思っています。

自然や温泉も近く、食べ物の美味しさなど、あらためて福岡の良さを満喫しております。これから、協会での活動や、また業務でも、ご一緒することもあると思いますが、今後ともよろしくお願い申し上げます。

交通広告の掲示のお知らせ

不動産鑑定士の知名度向上を目的として、 交通広告を行っています。



・福岡市営地下鉄 平成24年2月1日～7月31日まで
空港線・箱崎線 中間車両 窓上掲出枚数92枚

・北九州モノレール 平成24年2月1日～7月31日まで
全線 窓上掲出枚数36枚

会員名簿

平成24年3月末 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)	812-0013 福岡市博多区博多駅東1-12-5 博多大島ビル905号	092-292-6461
荒川 保昇	(株)環境評価コンサルタント	810-0001 福岡市中央区天神4-5-10 チサンマンション第2天神311	092-761-7617
荒牧 恭一	(株)立地研	810-0041 福岡市中央区大名1-9-14 シティマンション大名605	092-725-2063
安東 清美	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
安藤 伸二	(株)不動産パートナー	810-0073 福岡市中央区舞鶴1-1-11 天神グラスビルディング7F	092-732-8330
池田 昌修	中央総合鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名2-4-30西鉄赤坂ビル7F	092-714-5715
池田 雄士	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-7福岡 ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
石 井 修	石井不動産鑑定士事務所	810-0073 福岡市中央区舞鶴2-1-21	092-741-5006
石井 瑞郎	新日本総合鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名2-10-2 シャンボール大名B-201	092-741-0855
石 田 宏	(株)旭鑑定補償	810-0022 福岡市中央区薬院1-14-5-7F	092-718-8100
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 九勸筑紫通ビル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
岡田 英吾	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
岡 部 敦	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	806-0032	北九州市八幡西区筒井町5-10-1201	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)アブレイザル	806-0028	北九州市八幡西区熊手3-3-12丸善ビル3F	093-632-1854
金山 哲也	けやき不動産鑑定事務所	815-0072	福岡市南区高宮2-6-15-107	092-522-5167
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)アセッツ鑑定	810-0073	福岡市中央区舞鶴2-2-1筑邦ビル4F	092-739-5101
木原 正人	オフィス21不動産鑑定士事務所	807-0844	北九州市八幡西区春日台6-3-12	093-611-3287
木村 修二	一般財団法人日本不動産研究所北九州支所	802-0006	北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル8F	093-531-6788
清 永 優	日本不動産鑑定事務所	802-0043	北九州市小倉北区足原1-13-1	093-521-0201
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
小島 智典	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013	福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
税田 健司	新都市中央鑑定(株)	810-0001	福岡市中央区天神1-14-16三栄ビル6F	092-722-0233

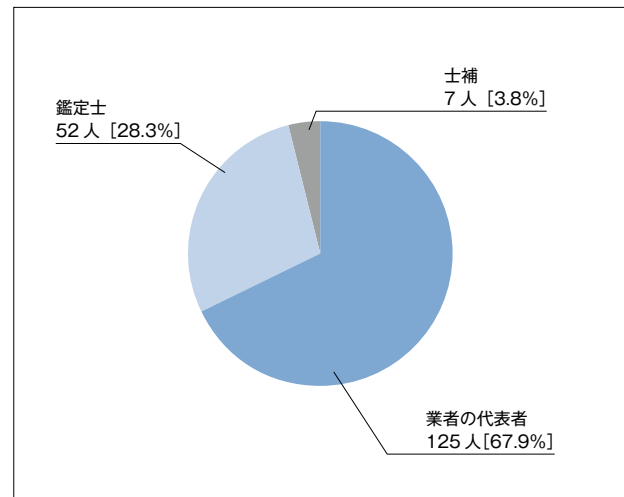
会 員 名			勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤 務 先 TEL
齊 堂	忠 道	(株)大建	814-0031	福岡市早良区南庄2-9-12	092-851-3900
境	達 司	あさひ不動産鑑定(有)	802-0006	北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル4F	093-513-2340
佐々木	哲	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-10-17西日本ビル3F	092-771-0641
貞弘	賢治	貞和不動産鑑定(株)	810-0011	福岡市中央区高砂2-11-18	092-521-6662
佐藤	栄治	第一不動産鑑定事務所	800-0257	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
杉	孝 一	杉不動産鑑定士事務所	803-0841	北九州市小倉北区清水4-3-36	093-571-6971
鈴木	健二	大和不動産鑑定(株)北九州支社	802-0006	北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル4F	093-511-6931
芹田	文博	そおりつ地域鑑定(株)	812-0018	福岡市博多区住吉5-23-1	092-474-3031
副田	英美	(株)オフィス・ソレア	814-0123	福岡市城南区長尾4-19-11	092-865-6113
添野	敬一	(株)プライム評価研究所北九州支所	806-0055	北九州市八幡西区幸神1-2-16	093-644-2380
高木	俊二	福銀不動産調査(株)	812-0053	福岡市東区箱崎1-4-13福銀箱崎ビル6F	092-631-0301
高田	卓巳	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
高 塚	宏	高塚不動産鑑定所	803-0826	北九州市小倉北区高峰町15-10	093-582-7273
高橋	国生	(株)毎長不動産鑑定所	810-0002	福岡市中央区西中洲12-13樋口ビル1F	092-751-2052
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)アブレイザルジャパン	810-0073	福岡市中央区舞鶴1-9-3朝日プラザ天神1105	092-722-2362
武田	大道	(有)武田大道事務所	810-0042	福岡市中央区赤坂1-5-22赤坂えがしらビル6F	092-726-4405
武田	多門	(有)武田大道事務所	810-0042	福岡市中央区赤坂1-5-22赤坂えがしらビル6F	092-726-4405
田中	高士	田中税理士・不動産鑑定士事務所	816-0943	大野城市白木原3-10-26松永ビル2F	092-558-8518
田中	信孝	(株)第一総合不動産鑑定事務所	803-0817	北九州市小倉北区田町10-38小松ビル201	093-592-4831
棚橋	良次	(有)地域分析	810-0041	福岡市中央区大名1-3-37隆永ビル601	092-725-0980

会 員 名			勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤 務 先 TEL
田村	常美	(株)田村不動産鑑定事務所	801-0842	北九州市門司区広石1-1-14	093-332-1222
津久井	環	(株)旭鑑定補償	810-0022	福岡市中央区薬院1-14-5-7F	092-718-8100
土橋	幸夫	アイ・ブレインズ	802-0077	北九州市小倉北区馬借1-5-18 ランドスペース馬借501	093-513-3850
堤	弘	堤不動産鑑定事務所	816-0941	大野城市東大利1-4-2グレイスヴィラ東大利302	092-592-8631
恒川	恵一	恒川不動産鑑定事務所	810-0041	福岡市中央区大名2-1-43 東洋マンション大名301	092-731-5231
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	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
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
西村	哲治	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
納富	久雄	(株)旭鑑定補償	810-0022	福岡市中央区薬院1-14-5-7F	092-718-8100
野 口	貴	東邦不動産鑑定事務所	810-0034	福岡市中央区笹丘1-24-4	092-771-0196
橋本	英樹	(株)アブレイザル福岡	812-0011	福岡市博多区博多駅前2-17-15NPCビル4F	092-481-1106
羽田	成利	大和不動産鑑定(株)北九州支社	802-0006	北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル4F	093-511-6931
羽田	成利	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-20日之出天神ビル7F	092-712-9112
波多野宏和		(株)アブレイザル	806-0028	北九州市八幡西区熊手3-3-12丸善ビル3F	093-632-1854
馬場	喜幸	九州・アジア・パートナーズ(株)	810-0001	福岡市中央区天神2-14-8天神センタービル11F	092-736-3737
早坂	剛雄	新日本総合鑑定(株)	810-0041	福岡市中央区大名2-10-2 シャンボール大名B-201	092-741-0855
林田	光博	中央不動産鑑定(有)	810-0001	福岡市中央区天神4-4-30天神西江ビル6F	092-715-0242
原田	俊博	福岡立地研究所	811-3211	福津市有弥の里1-10-6	0940-35-8350
秀島	義則	(有)秀島不動産鑑定事務所	802-0976	北九州市小倉南区南方2-1-26	093-962-7585
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	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
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 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522

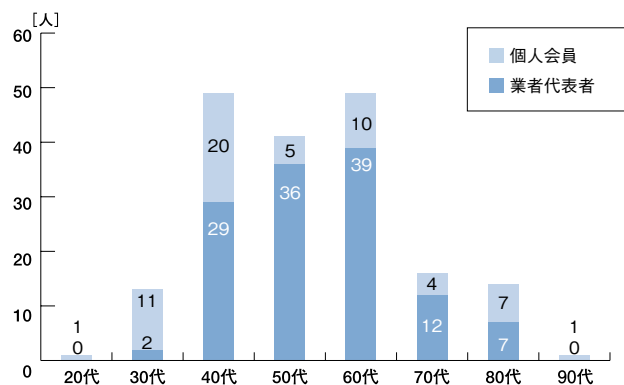
会 員 名		勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤 務 先 TEL
福山 節子	福山不動産鑑定事務所	802-0001	北九州市小倉北区浅野2-3-47-3F	093-513-2772
福山 道和	アーバンコンサルティングファーム(株)	814-0005	福岡市早良区祖原16-16MAICA西新2F	092-846-7456
藤岡 廣子	フジ総合補償鑑定(株)	830-0061	久留米市津福今町195-12	0942-38-0818
藤野 新一	藤野不動産鑑定事務所	815-0033	福岡市南区大橋2-19-3-703	092-542-3656
藤野 裕三	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-10-17西日本ビル3F	092-771-0641
藤村 吉次	藤村不動産鑑定事務所	803-0835	北九州市小倉北区井堀3-6-32-201	093-561-0545
二村 吉則	(株)九銀不動産鑑定所北九州事務所	803-0817	北九州市小倉北区田町11-10 オークラ田町ハイツ302	093-592-7791
古川 一哉	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
古澤 秀夫	古澤不動産鑑定士事務所	816-0955	大野城市上大利3-12-6コーポ伊藤105	092-595-6903
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 九劬筑紫通ビル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	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
松崎 信夫	大東鑑定(株)	810-0073	福岡市中央区舞鶴2-4-30	092-714-3066
松崎 能久	大東鑑定(株)	810-0073	福岡市中央区舞鶴2-4-30	092-714-3066
松 田 徹	総和不動産鑑定(株)	810-0004	福岡市中央区渡辺通5-23-3 東急ドエルアルス天神901号	092-752-3721
松本 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
三好 丈久	三好不動産鑑定事務所	802-0077	北九州市小倉北区馬借3-5-1-1105	093-551-9701
向野 昌邦	鑑定補償向野研究所	810-0041	福岡市中央区大名2-10-1 シャンボール大名A1102	092-739-5512
森 幸太朗	(有)北九州不動産鑑定	807-0833	北九州市八幡西区南鷹見町11-20-202	093-695-1225
森部 清司	(株)地域経済研究所	820-0088	飯塚市弁分554-5	0948-26-4678
八 木 穆	(株)毎長不動産鑑定所	810-0002	福岡市中央区西中洲12-13樋口ビル1F	092-751-2052

会 員 名		勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤 務 先 TEL
安木 徳男	(株)アプレイザル福岡	812-0011	福岡市博多区博多駅前2-17-15NPCビル4F	092-481-1106
山内 英行	山内不動産鑑定士事務所	802-0014	北九州市小倉北区砂津1-3-18	093-541-0035
山内 浩幸	(有)アイ・アール不動産鑑定	814-0103	福岡市城南区鳥飼7-22-14	092-985-4975
山口 勝彦	(株)国際不動産鑑定所	812-0013	福岡市博多区博多駅東1-12-5 博多大島ビル403	092-483-3350
山口 隆司	(株)アセット・エッセンス	802-0084	北九州市小倉北区香春口1-15-8-2F	080-6736-8027
山崎 晃尚	(株)九銀不動産鑑定所	810-0042	福岡市中央区赤坂1-16-13上ノ橋ビル5F	092-751-5745
山崎 健二	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
山下 謙二	(株)アプレイザルジャパン	810-0073	福岡市中央区舞鶴1-9-3朝日プラザ天神1105	092-722-2362
山下 耕一	(有)アセット リサーチ	810-0021	福岡市中央区今泉2-1-18 202号	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	811-4143	宗像市三郎丸2-2-41	0940-35-2375
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
吉川 博貴	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-20日之出天神ビル7F	092-712-9112
吉崎 武雄	(株)総研	810-0001	福岡市中央区天神1-13-2興銀ビル5F	092-732-3470
吉島万里子	平和総合コンサルタント(株)	839-0862	久留米市野中町914	0942-39-3311
吉田 尚是	(株)吉田不動産鑑定士事務所	806-0067	北九州市八幡西区引野1-13-6	093-621-1777
吉田 博之	(有)エステート・プランニング	810-0004	福岡市中央区渡辺通5-6-18 コモダスパッソ天神1308	092-762-2077
吉田 正宇	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
吉 田 稔	(株)第一鑑定リサーチ	810-0041	福岡市中央区大名2-2-50大名DTビル6F	092-724-6566
吉永 幸雄	(株)西日本不動産鑑定所	814-0153	福岡市城南区樋井川7-20-5	092-834-9771
和田 安生	(株)不動産パートナー	810-0073	福岡市中央区舞鶴1-1-11 天神グラスビルディング7F	092-732-8330
渡邊 弥恵	(株)総研	810-0001	福岡市中央区天神1-13-2興銀ビル5F	092-732-3470
渡邊 安正	渡邊不動産鑑定事務所	802-0023	北九州市小倉北区下富野4-16-30	093-541-1861

■会員の内訳



■全資格者の年齢別構成



■会員の内訳

	人 数	構成比
業者の代表者	125	67.9%
鑑定士	52	28.3%
士補	7	3.8%
計	184	100.0%

■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	2	11	13	7.1%
40 代	29	20	49	26.6%
50 代	36	5	41	22.3%
60 代	39	10	49	26.6%
70 代	12	4	16	8.7%
80 代	7	7	14	7.6%
90 代	0	1	1	0.5%
計	125	58	184	100.0%
平均	57.0 歳			
最年少	29 歳			
最高齢	90 歳			

■今回は、不動産と税務、建築との関係の立場から述べられた特集があります。不動産の相談と言っても多岐にわたり、とても参考になると思います。不動産関連知識の向上に役立てば幸いです。 【前村晃次】

■今回も無事発行の運びとなり、ご執筆頂きました皆様のご協力に感謝いたしております。『鑑定ふくおか』の編集・発行を通じて、不動産鑑定士制度のPRに貢献できればと思っております。 【中村世明】

■ご執筆頂いた皆様、関係各位の皆様、年度末のお忙しい中、誠にありがとうございました。今回も今まで以上に充実した内容となっております。今後とも皆様のお役に立てる情報誌として発展していくことを願っています。 【桑原哲治】

■この『鑑定ふくおか』30号が発刊される頃には桜が咲いていることと思います。去年のこの時期は固定資産税標準宅地の評価替え作業で忙しかったので、今年は花見に行きたいと思っています。 【波多野宏和】

■執筆者、会員の皆様、また関係各所のご支援・ご協力を賜りまして、『鑑定ふくおか』30号を無事に発行することができました。本当にありがとうございました。もう30号、まだ30号…会員の皆様にとりまして様々な思いが交錯しているのではなかろうかとは存じますが、引き続き『鑑定ふくおか』をご愛顧いただきます様、宜しくお願い申し上げます。広報委員一同、これまで以上に皆様に愛される誌面作りを目指して頑張る所存でございます。末筆となりましたが、時節柄、ご自愛下さい。 【兼重利彦】

■今回は、「公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会」となつて初めての発行となりました。『鑑定ふくおか』は広報委員会のみならず、協会会員の皆様及び事務局並びにデザイン・プールの協力なしには発行できません。皆様方のご協力に感謝するとともに、無事発行できたことにほつとしております。今後とも県民に役立つ不動産に関する情報の提供、不動産鑑定士の役割紹介を十分に意識した『鑑定ふくおか』の発行に広報委員会一丸となって取り組んでいきます。期待してください！ 【小池孝典】

鑑定フォトクラブ福岡
第6回 合評会入選作品



撮影：友野和憲

(一般財団法人日本不動産研究所九州支社)

「小樽運河」

昨年10月に社内旅行で、札幌と小樽に行った時に、初日小樽で撮影した運河の写真です。午後日が傾きかけた頃小樽の観光スポットに到着し、弱い日が当たった運河沿いの古い倉庫と運河に反射した倉庫の映像が美しかったので、記念に撮影しました。

【講評】

毎回、洒落た風景写真を出展される友野会員の、今回は小樽運河。観光地した地区を省き、倉庫街の間をどんよりとした運河が流れているだけだった、もの悲しげな昔の雰囲気漂う旅情を味わってくれます。写真中央辺りの紅葉した蔦の這う倉庫を拡大、右寄せした写真も拝見したくなりました。

フォトクラブ顧問／滝口良爾

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか[No.30]
2012年4月発行 【発行所】公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
〒812-0038 福岡市博多区祇園町1-40三井生命福岡祇園ビル8階
TEL (092)283-6255 FAX (092)283-6256 URL <http://www.farea.jp/>

【編集】広報委員会／委員長 小池孝典
浅川 博範+綾部 圭太+大塚 誠司+兼重 利彦+桑原 哲治+鈴木 健二
+田口 浩二+中園二郎+中村 世明+波多野 宏和+前村 晃次
【編集協力】公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会 事務局

◎本書の無断複写・転載はお断りいたします。

FUKUOKA
ASSOCIATION OF
REAL ESTATE APPRAISERS

鑑定 不動産鑑定士の情報誌
ふくおか Number 30

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

URL <http://www.farea.jp/>

福岡本部

〒812-0038 福岡市博多区祇園町1-40

三井生命福岡祇園ビル8階

TEL 092-283-6255

北九州支部

〒802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21

魚町センタービル4階

TEL 093-531-7216

編集／広報委員会