

Number

36

2015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27年福岡県地価公示における〕

地価動向の概要

【特集】

動き出した国家戦略特別区域

「グローバル創業都市・福岡」が目指すもの

福岡市・国家戦略特区の取組み

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

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



写真・文／宇野道子(花乱社)

春の英彦山

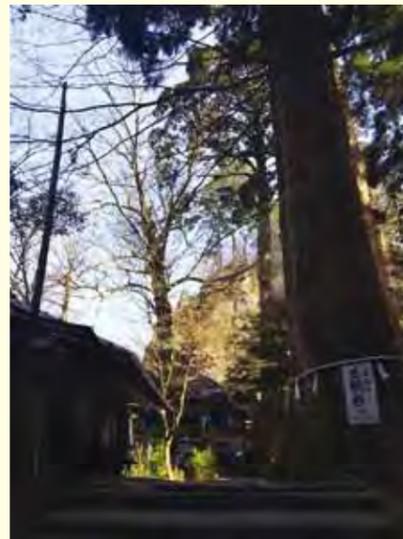
春季大祭・柴燈大護摩修法

春の光が射し込む杉木立の参道^{ほらがい}を、法螺貝の音が上ってくる。春分の日^{たかすみ}の3月21日、英彦山・豊前坊高住神社(田川郡添田町)において、聖龍院修験道場による春季大祭・柴燈護摩大護摩修法が執り行われた。

日本三大修験山の一つ、霊峰・英彦山の北岳中腹に鎮座する豊前坊高住神社は、今からおよそ1500年前、継体天皇の頃に創建され、豊前・豊後の国を守る主祭神・豊日別命^{とよひわけのみこと}をはじめ5柱を祀る。

30名程の山伏たちが、太鼓を打ち鳴らし大地をふるわすような大音声で経を唱える中、境内の護摩壇に火が点じられ、辺り一面に濃い煙が立ち込める。時折水をかけると、もくもくとした煙の帯が杉木立を抜けていく。やがて炎が勢よく立ち、火の粉が舞った。参拝者の願いが書かれた護摩木が、成就を祈って一本一本投げ込まれる。少し離れて見ているのに、熱気で顔が熱い。大迫力の祈禱をいつの間にか無心になって見ていると、冬を無事越えられた安堵と、一年の平穏を願う気持ちが自然と湧いてきた。

この高住神社ゆかりの有名な彦山豊前坊大天狗神は、「日本八大天狗」に名を連ねられ、九州の天狗の頭領だとか。天を衝く千古の老杉の梢から、今年も見下ろしておいでだったろう。



目次	ごあいさつ	会長 松本 忠人	2
	平成27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 第1分科会 第2分科会 第3分科会 第4分科会 第5分科会 第6分科会 第7分科会	代表幹事 井上 真輔 幹事 江本 庸時 幹事 西澤 義男 幹事 藤野 裕三 幹事 井上 真輔 幹事 池田 雄士 幹事 浅川 博範 幹事 出雲 重成
	特集 動き出した福岡市・国家戦略特区 「グローバル創業都市・福岡」が目指すもの 福岡市・国家戦略特区の取組み	福岡市総務企画局企画調整部部长 国家戦略特区等担当 袴着 賢治	24
	ふくおかの 物産館 めぐり	道の駅 おおき 道の駅 おおとう桜街道	大木町 28 大任町 29
	わがまちバンザイ		30 豊前市 31 中間市 32 新宮町
	平成の地価公示		36 小郡市 37 久山町 38 添田町
	新規入会者の紹介		39
	会員名簿		40
	協会の現在／編集後記		46
	PHOTOギャラリー		巻末

【表紙の写真】 英彦山神宮参道 (田川郡添田町)

古くから修験道の霊場として信仰を集める英彦山。その表玄関となる銅の鳥居から続くおよそ1キロの石畳の参道は、四季折々に美しい姿を見せてくれる。中でも僕が好きなのは新緑の季節。緑に覆われた道が奉幣殿まで続き、若葉の香りが満ちあふれ、登りの足取りも不思議と軽やかになってくる。道端に目を凝らせば春の花々が目覚めている。

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 松本 忠人

昨年4月の消費税増税後、景況感の悪化等いわゆるアベノミクスの牽引力の鈍化が見られたものの、12月の衆議院選挙では、成長戦略や地方創生等への期待を込めて、安倍政権の政策の継続が支持され、年明けからの株価の上昇等をはじめ諸指標のデータ的には景況感の回復も見られるところであります。

このような政治・経済状況のなか、私ども不動産鑑定士は平成26年福岡県地価調査、平成27年地価公示、平成27年相続税標準地評価といった公的土地評価業務を誠実に実施し、適正な地価形成に尽力してまいりました。

その結果、不動産鑑定評価制度推進議員連盟のご理解・ご支援のもと地価公示制度が重要な国策であるとして改めて位置づけられたことは誠に喜ばしいことであり、我々不動産鑑定士には、地価公示をはじめとする公的土地評価業務はもちろん、一般業務においてもその社会的責務を重ねて自覚し、適正な地価形成に資するため、さらなる研鑽等が求められるところであります。

公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会としましては、平成27年度事業計画・予算において公益目的事業である「調査・資料収集事業」の一環として「福岡県不動産市況DI調査」の実施を目指すことといたしました。

同調査は、県民・行政等へのよりタイムリーな不動産情報の提供を目的とするとともに、地価政策の一翼

を担う不動産鑑定士にとっても有効な資料として活用することにより、より適正な地価形成に資するものであります。

同調査の実施・実現には不動産業者等外部の皆様のご協力が不可欠であり、現時点(執筆時)では越えるべきハードルが依然ありますが、執行部一同、実現へ向けて努力してまいりますので、会員の皆様も調査の目的をご理解のうえ、実現及び実施等へのご協力をよろしくお願いいたします。

さて、今回発行される『鑑定ふくおか』は公益法人化以前からの継続事業で、当協会の公益事業の重要な一翼を担っており、具体的には

- ① 県内の地価動向等を中心とした調査・分析及び情報提供
- ② 当協会あるいは会員の活動報告
- ③ 近時の注目事項に関する情勢報告
- ④ 県内市町村のご紹介

等の観点から構成され、今後も更なる充実を図りつつ、有益な情報源として県民・行政・会員の皆様に活用していただければ幸いです。

最後に、本誌の企画・編集に尽力された広報委員会の委員の皆様、ご多忙のなか寄稿いただきました執筆者の方々に心より御礼申し上げます。

地価動向の概要

代表幹事 井上 真輔

地価公示の総括

1. 地価動向の特徴と要因

- ① **県全体の地価動向と要因**
 - ・ 県平均は、昨年の△0.3%から+0.1%になり、23年振りにプラスに転じた。
- ② **県庁所在地の地価動向と要因**
 - ・ 福岡市はH19年に15年ぶりに上昇に転じH20年までプラス基調だったが、H21～24年は再度下落に転じた。H25年に住宅需要が回復し変動率もプラスに転じ、H26年は消費税増税の影響も見受けられたものの、各種施策及び現下の低金利等を背景に需要は依然として活発、昨年より上昇率が拡大して+2.2%となっている。
 - ・ 分譲地、マンション等の販売動向…消費税増税による影響は見受けられたものの、ローン減税や住まい給付金、フラット35等が手当てされているため、増税後も福岡市早良区・中央区を中心に引き続き堅調に推移。不動産会社は各社ともエリアを絞りながらも用地仕込みを継続しており、特に優良なマンション素地は、競合することから高値で売買されている。注目のメルパルク跡地の販売動向はj、第1期75戸は2ヶ月で完売(専有坪単価平均206万円/坪、3月発売)、第2期54戸は3ヶ月で完売(同194.8万円/坪、5月発売)。
- ③ **県庁所在地以外の地価動向と要因**
 - ・ 北九州市(▲1.6%→▲1.2%)：住宅地の供給が多い一方、人口は減少傾向にあり需給バランスがやや崩れている状態が続いているが、八幡西区、戸畑区、小倉南区等の人気のエリアでは、プラスを示すポイントが増加している。
 - ・ 久留米市(±0.0%→+0.2%)：旧久留米市中心部を中心に、マンション及び戸建住宅の売れ行きは比較的好調、一方、旧郡部や郊外においては割高感により下落傾向が継続、全体としては微増程度で推移している。
 - ・ 大牟田市(▲3.4%→▲2.7%)：地域経済の低迷、人口の減少、高齢化に歯止めがかからず、需要が弱い。
- ④ **その他特徴的な変動率を示した地域と要因**
 - ・ 筑紫野市(±0.0%→+0.9%)、春日市(+1.2%→+1.1%)、大野城市(+0.3%→+0.7%)、太宰府市(+0.1%→+0.2%)、那珂川町(+0.4%→+0.4%)と福岡都市圏南部の旧筑紫郡の衛星都市で、地価は上昇基調が継続している。
 - ・ 古賀市(▲0.2%→+0.1%)、福津市(▲0.2%→+0.1%)、糟屋郡志免町(▲0.7%→+0.2%)、同新宮町(+1.4%→+2.0%)、同粕屋町(+1.0%→+1.0%)、福岡都市圏東部でも、戸建住宅の売れ行きが堅調で地価は上昇基調に反転若しくは上昇基調が継続している。筑後市(+0.7%→+0.4%)は、ミニ開発による戸建分譲が堅調に推移、ソフトバンクホークス2軍拠点誘致。
- ⑤ **その他**
 - ・ 福岡市の人口は、H25年5月の推計人口で150万人を超えた。人口増加率は政令市の中でトップで、3～4年後には神戸市(約154万人)を抜いて政令市で5番目になると見られる。福岡市以外では、筑紫野市、春日市等の福岡都市圏では増加している一方で、北九州市、大牟田市、飯塚市等の地方は減少傾向を辿っている。尚、久留米市はH25年5月以降増加に転じている。
 - ・ フラット35の12月の適用金利は、返済21年以上の最低金利が1.56%で、5ヶ月連続で低下、過去最低を更新した。また、20年以下の最低金利は1.29%で、過去最低となっている。
 - ・ 投資資金の流入状況について…Jリートを中心に大型物件の取得、私募ファンド及び法人又は個人投資家等による主にレジデンス系ビルの取得が活発化している。また、これらの動きに伴い、優良物件が少なくなりつつあり、取引利回りも低下傾向が鮮明になっている。
 - ・ 高額物件の売買 ①中洲ゲイツ約110億円、②天神きらめき通りビル約180億円、③グランパーク天神約47億円、④天神ロフト約43.5億円、⑤九大跡地用地約117億円、⑥ヒューリック博多ビル約55億円、⑦JTビル跡地約52億円、⑧博多祇園センタープレイス約105億円、⑨天神122ビル約61億円、⑩九電体育館跡地約121億円、⑪天神第一生命ビル約40億円

住
宅
地

商 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> H20年に16年ぶりに+1.4%となった後、H21年以降下落に転じていたが、昨年の▲0.6%から±0.0%と横ばいに転じている。
	<p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 福岡市(+2.9%→+3.8%)：オフィスを中心としたテナント需要は改善傾向は見受けられるものの、賃料水準はようやく底を脱した程度で、横這い乃至微減で推移している。一方、都心商業地は、消費税増税後の売上高はやや低迷しているもののパルコ新館が昨秋オープン等、依然として新規出店意欲は高い。特にH23年3月のJR博多シティ・九州新幹線が開業した博多区では、大型再開発ビル計画とも相俟って+5.3%、高容積の商業地について旺盛なマンション素地需要も見られる中央区で+4.5%、早良区で+3.2%、南区+2.8%と、全区でプラス基調となっている。 福岡市オフィスの空室率は、H20年以降15%が続いていたが、新規供給が低水準にとどまっていることとも相俟って、H26年12月末には23ヶ月連続で低下し7.70%となった。昨年は約8,163坪が埋まり、募集賃料には下げ止まり感が現出しているものの、オフィスコストを重視した値頃感のあるビルの引き合いが多い。一部のスクラビルでは若干の上昇も散見される。 投資資金の流入について、金融商品及び首都圏の収益物件と比較して収益用不動産の利回りが高いこと及びリードも外部成長へ向けて物件取得意欲が旺盛であることから、投資目的で福岡市内を中心に商業用不動産が売買されている。但し、優良物件を中心に供給が少なくなっており、需要が競合することから、取引利回りの低下傾向が鮮明になっている。
	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 北九州市(▲2.2%→▲1.5%)：全区で下落幅の縮小傾向は認められるものの、市勢の停滞傾向を反映して地価は依然として下落基調。一方で、コムシティの再出発等明るい材料もある。今年も上昇ポイントは見受けられなかったが、今回横這いポイントが8ポイントに拡大した。 久留米市(▲0.5%→+0.1%)：マンション素地の需要回復を受けてJR及び西鉄久留米駅から徒歩10分圏内は比較的堅調に推移しているのに対し、郊外或いは既存の陳腐化した商業地は依然として下落基調、総じてみれば微増に反転となっている。 大牟田市(▲3.8%→▲3.6%)：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。
	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 古賀市(▲2.2%→+0.2%)、筑紫野市(▲0.5%→+0.4%)、太宰府市(▲0.3%→+0.3%)、春日市(±0.0%→+0.3%)、大野城市(±0.0%→+0.7%)、粕屋町(±0.0%→+2.0%)と、福岡都市圏を中心に上昇基調に反転若しくは上昇基調が継続している。
	<p>⑤その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 大規模店舗の進出・撤退等の状況及び商況…コムシティ(八幡西区黒崎・H25/4)、イオン小郡ショッピングセンター(小郡市・H25/11)、イオンタウン黒崎(八幡西区曲町・H26秋開業)、パルコ新館(天神・H26秋開業)、丸井(博多駅中央街・H28春開業)、無印良品(天神西通り・H28春開業) 観光客数の推移・動向…H25/4アムステルダム直行便就航。一方、一時落ち込んでいた中国・韓国からの観光客は、円安等を背景に顕著な回復基調に転じ、クリーズ船乗降客を中心にその消費意欲は極めて高く、天神界隈を中心に消費税増税後の個人消費の落ち込みを下支えしている。尚、九州新幹線は開業効果が薄れつつあるが概ね堅調に推移している。 建築費コストの上昇が地価に影響を与えつつある。チサンH跡地のLINE福岡社屋ビル、当初数十億円の建築費用を見込んでいたが、ゼネコン側は百数十億円の見積りを提示した模様、4月着工予定だが現在着工目途が立っていない。

工 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 県平均対前年でH26△1.0%→H27△0.3%と下落幅は縮小した。
	<p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 福岡市(+0.6%→+1.7%)：物流用地の需要が堅調であるほか、地下鉄駅から徒歩圏内ではマンション用地として買い進まれている。
	<p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 北九州市(△1.8%→△1.4%)：円安傾向を受けて自動車産業は堅調、下げ止まり傾向が鮮明になりつつあるが、半導体産業の没落、電力料金の値上げ等のほか、供給数も多く、力強い回復基調は看取できない。 大牟田市(△1.5%→△1.6%)：工場の価格水準は低く底値感が出てきたが、需要は依然として弱含み。 久留米市(△1.7%→△1.2%)：製造業を中心に様子見の中小企業が多いが、下落幅は縮小した。 京都郡苅田町(△0.8%→±0.0%)：北米向け自動車輸出が堅調だった名古屋からの工場シフトにより下げ止まり傾向が鮮明になっている。
	<p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 九州全体で見ると佐賀県鳥栖市への流通業務施設の集中が加速している。福岡インター周辺や箱崎ふ頭、アイランドシティ、久山町でリードに組み込まれるものを含め物流用地の売買が見られる。 緩やかな景気回復、円安等を背景に企業収益の回復傾向が看取されるものの、中小企業を中心に新規設備投資意欲は未だ様子見の状況。一方、メガソーラー用地は昨年3月までの駆込み需要も見受けられた。

※地域政策、取り組み等について

- 福岡空港誘導路複線化に伴う国内線ターミナルビル再整備事業。新ビルは地上5階地下2階建、延床面積約12万㎡、店舗面積は3割増床。2015年4月着工予定、総事業費約380億円。19年3月完成予定、誘導路複線化は19年度完成予定。
- 北九州市は破綻した商業施設コムシティについて八幡西区役所や生涯学習センター、ハローワークなどの公共施設を移転させ、西鉄主導で商業再生を目指す骨子案を発表。商業施設のオープンはH25年4月、区役所移転はH25年5月。また、サッカーJ2・ギラヴァンツ北九州の新ホームスタジアムを小倉駅北口約500mに建設すると発表(建設費約100億円、平成28年3月完成)。
- 都市計画審議会、西鉄天神大牟田線、雑餉隈～春日原駅間の新駅設置案を承認。開業は2021年度予定。また、

- 市営地下鉄七隈線、JR博多駅まで延伸計画。平成32年度開業予定。
- 飯塚市等が整備する飯塚市中心市街地活性化事業、①吉原町1番地区第1種再開発事業、②ダイマル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業、③飯塚本町東地区整備事業の3事業が本格的に始動
- 東九州道苅田北九州空港ICと行橋IC間の8.6kmが昨年3月に開通。八木山バイパスが昨年10月1日より無料化。
- 国家戦略特区の第一弾として、福岡市を「創業のための雇用改革拠点」に指定。福岡市では、2018年度に達成する数値目標を示す。年間新規雇用者数については12年度比+35%の20万人に。その他、国際コンベンション開催300件(12年度252件)、開業率13%(同6.2%)、本社機能進出企業55社(11～13年度平均43社)等。

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	H27 変動率	H26 変動率	H27地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続 地点数
県全体	0.1	▲0.3	245	63	282	590
福岡市	2.2	1.8	156	12	8	176
北九州市	▲1.2	▲1.6	10	10	114	134
久留米市	0.2	0.0	12	10	10	32
大牟田市	▲2.7	▲3.4	0	0	20	20

(2) 商業地

市町村名	H27 変動率	H26 変動率	H27地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続 地点数
県全体	0.0	▲0.6	80	24	124	228
福岡市	3.8	2.9	66	8	1	75
北九州市	▲1.5	▲2.2	0	8	61	69
久留米市	0.1	▲0.5	6	1	5	12
大牟田市	▲3.6	▲3.8	0	0	8	8

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区大濠 1丁目13区133番	566,000	6.0 (3.1)	高級マンションの売行きが好調でマンション適地の需要が逼迫している。
	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区天神 1丁目98番外	6,230,000	5.2 (2.4)	消費税増税後の店舗売上高はやや低迷気味であるが、期前半は好調に推移。また、パルコ新館が今秋オープンする等、新たな商業施設の進出も看取される。また、現下の金融環境を背景に都心部の収益用不動産の高値売買が活発である。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 早良-27	福岡市早良区高取 2丁目221番2外	305,000	11.3 (5.8)	利便性がよく学校区も優良なマンション適地の需要は依然として旺盛。
	商業地 博多5-1	福岡市博多区博多駅前 3丁目46番2外	2,990,000	10.3 (10.2)	大型再開発ビルの全容が発表。また、低金利を受けて都心部の収益用不動産の高値売買が活発である。
下落率1位	住宅地 八女-6	八女市立花町山崎 字西中島2064番	14,400	▲5.9 (▲5.0)	住宅需要が乏しいなか、依然として割高感が残っている。
	商業地 大牟田5-7	大牟田市姫島町 38番5外	34,400	▲6.0 (▲5.9)	地域経済の衰退等、不動産需要に乏しいなか、地域間競争に劣後して衰退傾向が顕著である。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡中央-2	福岡市中央区大濠 1丁目13区133番	566,000	6.0 (3.1)	高級マンションの売行きが好調でマンション適地の需要が逼迫している。
	商業地 福岡中央5-9	福岡市中央区天神 1丁目98番外	6,230,000	5.2 (2.4)	消費税増税後の店舗売上高はやや低迷気味であるが、期前半は好調に推移。また、パルコ新館が今秋オープンする等、新たな商業施設の進出も看取される。また、現下の金融環境を背景に都心部の収益用不動産の高値売買が活発である。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 早良-27	福岡市早良区高取 2丁目221番2外	305,000	11.3 (5.8)	利便性がよく学校区も優良なマンション適地の需要は依然として旺盛。
	商業地 博多5-1	福岡市博多区博多駅前 3丁目46番2外	2,990,000	10.3 (10.2)	大型再開発ビルの全容が発表。また、低金利を受けて都心部の収益用不動産の高値売買が活発である。

●北九州について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 戸畑-3	北九州市戸畑区浅生 1丁目51番	96,200	0.3 (▲0.5)	住宅地として人気の高い戸畑区の中の中高級住宅で、需要の回復傾向が鮮明で、上昇基調に反転している。
	商業地 小倉北5-1	北九州市小倉北区魚町 2丁目251番	553,000	▲2.6 (▲3.4)	デフレ、可処分所得の停滞、人口減、福岡市への消費流出等により商業地の需要が減退している。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 八幡西-8	北九州市八幡西区藤原 4丁目185番37	52,300	1.0 (0.6)	北九州都市圏西部の比較的人気の高い住宅地。消費税増税後も、地価は堅調に推移している。
	商業地 小倉北5-14	北九州市小倉北区 片野3丁目107番	156,000	0.0 (▲1.3)	商況に大きな変化は無いものの、共同住宅敷地需要も見込める地域であり、需要は比較的堅調に推移、地価は下げ止まり感が鮮明になっている。
*商業地は門司5-5、門司5-7、門司5-8、戸畑5-3、戸畑5-4、小倉北5-9、小倉南5-4と上記ポイント含め計8地点が対前年変動率±0.0%となっている。					

※変動率の下端()は、前回調査の変動率。

福岡第1分科会

幹事 江本 庸時

■担当市区町村

北九州市門司区・小倉北区・小倉南区、行橋市、豊前市、
京都郡苅田町・みやこ町、築上郡吉富町・築上町

北九州市門司区

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：19地点、平均価格：48,000円/㎡
平均変動率：H26 ▲2.0%→H27 ▲1.6%

＜商業地＞地点数：11地点、平均価格：105,900円/㎡
平均変動率：H26 ▲1.5%→H27 ▲0.9%

＜工業地＞地点数：5地点、平均価格：25,400円/㎡
平均変動率：H26 ▲1.5%→H27 ▲1.9%

◎住宅地は、傾斜地で街路条件や利便性等が劣る地点等では▲2%台を示しているが、門司-1（上馬寄1丁目）、門司-10（高田1丁目）が0.0%を示す等、平坦地部分では、下げ止まり・底打ち感が見られ、総じて下落幅は縮小傾向にある。

◎商業地は、一部に下げ止まり・底打ち感が見られ、門司5-5（光町1丁目）、門司5-7（浜町）、門司5-8（社ノ木2丁目）が0.0%を示したが、既存の商店街等は下落傾向が続いている。

◎工業地は、為替円安等を背景に一部に持ち直しの動きが見られるものの、相対的に立地条件や地盤等が劣る地点の下落が拡大した。

【主なトピックス】

- ①人口は約10.0万人で近年減少。高齢化率は約34.3%
- ②平成26年3月に「スーパーセンタートライアル片上海岸店（店舗面積4,488㎡）」がオープン。
- ③平成26年3月に吉志新町で西部ガスが、敷地面積約2.8万㎡のメガソーラーを運転開始。
- ④平成26年4月に門司港レトロ地区周辺で、旧料亭「三宜楼」が修復工事後、一般公開を開始。
- ⑤平成26年5月に新門司で新出光が、敷地面積約5万㎡のメガソーラーを運転開始。

北九州市小倉北区

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：19地点、平均価格：67,600円/㎡
平均変動率：H26 ▲1.7%→H27 ▲1.2%

＜商業地＞地点数：19地点、平均価格：219,400円/㎡
平均変動率：H26 ▲2.3%→H27 ▲1.6%

＜工業地＞地点数：2地点、平均価格：38,500円/㎡
平均変動率：H26 ▲1.9%→H27 ▲1.6%

◎住宅地は、利便性等が劣る地点では▲2%台を示しているが、小倉北-5（足立3丁目）が0.0%示す等、下げ

止まり・底打ち感が見られる地点もあり、総じて下落幅は縮小傾向にある。

◎商業地は、都心部は郊外の大規模店舗及び福岡市への顧客流出等により▲2%台を示しているが、下記トピックス②、③のような明るい動きもあり下落幅は縮小した。一方、都心部外延については小倉北5-9（片野1丁目）、小倉北5-14（片野3丁目）が0.0%を示したほかマンション適地について高値の取引も見られ、総じて下落幅は縮小傾向にある。

◎工業地は、為替円安等を背景に一部に持ち直しの動きが見られ下落幅はやや縮小した。

【主なトピックス】

- ①人口は約18.2万人で近年ほぼ横這い。高齢化率は約26.8%
- ②小倉北口のギラヴァンツ新競技場「北九州スタジアム」の建設が平成29年シーズン開幕からの供用開始に向け始動。
- ③JR小倉駅南口東地区の再開発ビル（敷地面積：約4,000㎡、延床面積：39,000㎡、1～3階：商業スペース、4～6階：事務所スペース、8～24階：マンション約120戸）が早ければ平成27年度中着工、平成30年度の開業を目指し動き出した。
- ④小倉北区泉台で開発総面積97,685㎡、229区画の住宅団地「グリーンヒルズ小倉北ひなたの街」が販売中。
- ⑤小倉北区東城野町の都市再生機構所有地約25,000㎡を医療法人に譲渡。「城野ゼロ・カーボン先進街区」として整備中の一角で、「北九州総合病院」が平成28年に移転予定。

北九州市小倉南区

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：24地点、平均価格：54,300円/㎡
平均変動率：H26 ▲0.9%→H27 ▲0.6%

＜商業地＞地点数：6地点、平均価格：82,800円/㎡
平均変動率：H26 ▲1.7%→H27 ▲1.1%

◎住宅地は、小倉南-5（下曾根3丁目）が+0.2%、小倉南-11（徳力4丁目）が+0.5%、小倉南-18（湯川新町4丁目）が+0.3%、小倉南-21（東貫1丁目）が+0.5%と4地点が上昇したほか6地点で0.0%を示した。立地条件により最大で▲2.1%下落の地点もあるが、総じて下げ止まり・底打ち感が広がりがつつある。

◎商業地は、下落幅が縮小傾向にあり、底値感が認めら

れる小倉南5-4（朽網西1丁目）は0.0%を示した。地価公示の地点はないが、守恒地区では「徳力アピロス」跡に「サンリブもりつね（店舗面積約8,300㎡）」が平成24年10月にオープン、上葛原土地区画整理事業地内では「サンリブシティ小倉（店舗面積約26,000㎡）」を中心に各種大型店舗が進出する等、当該エリアは発展傾向にあり地価も安定的に推移していると認められる。これを受け「THE MALL 小倉」を中心とする曾根地区は、他の地区への顧客の流出が認められ、小倉南5-2（田原新町2丁目）は▲2.0%とやや下落幅が拡大した。

【主なトピックス】

- ①人口は約21.4万人で近年ほぼ横這い。高齢化率は約25.4%
- ②「九州労災病院」がH23.5月に移転開院した北九州空港跡地は発展傾向にあり、産業団地に「コスモス薬品」の物流センター（敷地約57,000㎡、延床面積約45,000㎡）や各種新工場の進出が認められる。平成25年11月には「マルシヨク曾根店」がオープン、「サニーガーデンそらの街（全84区画）」が完売した。
- ③「ビューシティ楡の木坂（全553区画）」分譲継続中で9割以上が分譲済み。
- ④上吉田5丁目の「グリーンビレッジ小倉南（全59区画）」が分譲中。

行橋市

【地価動向】

<住宅地>地点数：4地点、平均価格：29,200円/㎡
平均変動率：H26 ▲0.8%→H27 ▲0.2%
<商業地>地点数：2地点、平均価格：69,900円/㎡
平均変動率：H26 ▲1.5%→H27 0.0%

◎住宅地は、東九州自動車道（苅田北九州空港IC～行橋IC・H26年3月開通、行橋IC～みやこ豊津IC・H26年12月開通）、国道496号（通称安川通り）の国道201号バイパスへの延伸（H26年3月開通）等、道路交通網の整備により、周辺地域では利便性が向上し新規分譲が継続的に供給され需要も堅調。これらの要因を受け、行橋-1（行事5丁目）、行橋-2（北泉4丁目）、行橋-3（西泉1丁目）は0.0%を示した。

◎商業地は、駅西口の国道496号（通称安川通り）沿線を中心にロードサイド型店舗等が集積。上記国道201号バイパスへの延伸を受け、地価公示の地点はないが地価は安定的に推移していると認められる。駅東口も福岡銀行がリニューアルオープン（平成25年3月）したほか、店舗、医院等の新規進出、賃貸マンションの建設等が見

られ、駅前通り（県道行橋停車場線）の拡幅計画もあり行橋5-1（中央1丁目）、行橋5-2（宮市町）ともに0.0%と横ばいを示した。

【主なトピックス】

- ①人口は約7.2万人で近年微増。高齢化率は約27.3%
- ②駅西口の「グランドパレスステーションテラス行橋（西宮市2丁目・14F建・総戸数90戸）」が完売。
- ③大橋3丁目の「旧ミラモレーゆくはし」跡地に市立図書館を核とした複合施設を平成30年度の完成を目指し新設する計画を発表。

豊前市

【地価動向】

<住宅地>地点数：3地点、平均価格：21,100円/㎡
平均変動率：H26 ▲1.1%→H27 ▲0.6%
<商業地>地点数：2地点、平均価格：40,000円/㎡
平均変動率：H26 ▲3.0%→H27 ▲2.7%

◎住宅地は、豊前市が「赤熊南土地区画整理事業（約14.3ha）」の保留地及び「薬師寺分譲地」を分譲中である。外延部では民間のミニ開発も見られる。地価は全地点下落基調にあるが、大きな変動要因は一部に底値感もあり下落幅は縮小傾向にある。

◎商業地は、JR宇島駅周辺の国道10号沿線及び「マルシヨク豊前店」周辺の中心商業地は、県道拡幅、背後地域の拡大等プラス材料があるものの需要は鈍く地価は依然下落基調で推移。国道10号バイパス沿線背後は東九州自動車道（豊前IC～宇佐IC・H27年3月開通）及び周辺アクセス道路の整備が行われており、今後の動向が期待される。尚、椎田南IC～豊前IC間の7.2kmは平成28年春の開通を目指している。

【主なトピックス】

- ①人口は約2.6万人で近年減少。高齢化率は約33.8%
- ②空家対策等として、空家バンク利用契約時の仲介手数料の一部助成、市有地購入で住宅を建築の場合の補助金制度、老朽危険家屋等除却後の土地に対する固定資産税の減免制度等がある。

苅田町

【地価動向】

<住宅地>地点数：7地点、平均価格：34,800円/㎡
平均変動率：H26 ▲0.8%→H27 ▲0.1%
<商業地>地点数：2地点、平均価格：54,600円/㎡
平均変動率：H26 ▲2.1%→H27 ▲1.9%
<工業地>地点数：2地点、平均価格：17,500円/㎡
平均変動率：H26 ▲0.8%→H27 0.0%

◎住宅地は、新規分譲が活発で需要も比較的堅調。苅田-1（京町2丁目）、苅田-2（若久町1丁目）、苅田-5（大字新津）、苅田-7（上片島）が0.0%となる等全体的にはほぼ横這いを示した。

◎商業地は、主要地方道門司・行橋線の全面供用開始以降、新規店舗進出は当該道路沿線に移行している。これを受け、国道10号沿線では一部閉鎖店舗等が見られるものの201号バイパスとの接合部付近では近年商業集積が進んでいる。一方、JR苅田駅周辺の中心商業地では、需要が減退しており、苅田5-1（神田町1丁目）は▲3.0%の下落を示した。

◎工業地は、為替円安等を背景に自動車産業を中心に持ち直しの動きが見られ、底値感も認められることから0.0%と横ばいを示した。

【主なトピックス】

- ①人口は約3.6万人で近年微増。高齢化率は約22.8%
- ②国道201号バイパスが供用開始（H26年3月）
- ③「与原地地区画整理事業（約40.4ヘクタール、平成38年度換地予定）」が進行中。

みやこ町

【地価動向】

<住宅地>地点数：2地点、平均価格：11,600円/㎡
平均変動率：H26 ▲1.9%→H27 ▲1.3%
<商業地>地点数：1地点、価格：18,100円/㎡
変動率：H26 ▲2.1%→H27 ▲2.2%

◎住宅地は、民間のミニ開発も見られるが大半が既存の住宅地域で大きな変動要因はない。一部に底値感もあり下落幅は縮小傾向にある。

◎商業地は、旧豊津・犀川町役場周辺に日用品を中心とした近隣型の商業地域が形成されているが繁華性は低く、みやこ5-1（豊津）は▲2.2%を示した。国道201号沿線及び県道椎田・勝山線沿線の一部に路線商業地域が形成されているが、買回り品等は行橋市等の大型店舗へ依存している。

【主なトピックス】

- ①人口は約2.0万人で近年減少。高齢化率は約36.3%
- ②転入者に対し一定の要件のもとに「みやこ町定住促進住宅助成金（固定資産税相当額）」の交付制度がある。

吉富町

【地価動向】

<住宅地>地点数：2地点、平均価格：17,100円/㎡
平均変動率：H26 ▲0.6%→H27 ▲0.6%

<商業地>地点数：1地点、価格：22,700円/㎡
変動率：H26 ▲1.3%→H27 ▲0.4%

◎住宅地は、民間のミニ開発も見られる。地価は大きな変動要因はなく一部に底値感もあり前年と同じ下落幅を示した。

◎商業地は、役場周辺に近隣型の商業地域が形成されているが、買回り品等は中津市の大型店舗（イオンモール三光、ゆめタウン中津）等へ依存している。地価は底値感もあり僅かな下落にとどまった。

【主なトピックス】

- ①人口は約6.7千人で近年減少。高齢化率は約28.7%
- ②転入者に対し一定の要件のもとに固定資産税相当額（上限額15万円、期間3年間）の奨励金交付制度がある。

築上町

【地価動向】

<住宅地>地点数：2地点、平均価格：17,700円/㎡
平均変動率：H26 ▲1.3%→H27 ▲1.3%

◎住宅地は、新規供給は少なくなが、大きな変動要因はなく一部に底値感もあり前年と同じ下落幅を示した。

◎商業地は、ポイントはないが、郊外型の「ルミエール」、町外的大型店舗等に移行し、既存の商業地は広域的な顧客を吸引する力に乏しい。

【主なトピックス】

- ①人口は約1.9万人で近年減少。高齢化率は約33.2%
- ②築上町空家バンク制度がある。
- ③東九州自動車道・椎田南IC～豊前IC間の7.2 kmは平成28年春の開通を目指している。

福岡第2分科会

幹事 西澤 義男

■ 担当市区町村

北九州市若松区・戸畑区・八幡東区・八幡西区、
直方市、田川市、中間市、田川郡添田町・川崎町・

北九州市若松区

人口は、前年比▲0.3%の85,573人、世帯数は、前年比+0.4%の39,625世帯と人口は減少、世帯数は増加傾向で推移する。なお、人口と世帯数は平成26年12月末と平成25年12月末との比較であり、以下同様である。

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

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

平均的な地価の動向としては、住宅地・商業地・工業地ともに下落傾向で推移はしているが、下落率は、回復傾向にある。

	前々年	前年	本年
住宅地	▲2.4%	▲2.1%	▲1.9%
商業地	▲2.2%	▲2.0%	▲1.6%
工業地	▲1.1%	▲1.6%	▲1.2%

北九州市戸畑区

人口は、前年比▲0.7%の59,417人、世帯数は、前年比▲0.1%の29,672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、区の一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。

区の一部付近は、公共公益施設をはじめ、ショッピングセンター、病院等の生活利便施設が地区内に多く立地しており、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小規模な戸建開発などが増えてきた。

若戸トンネルについては、平成24年9月に供用開始され、若戸大橋の慢性的な渋滞解消や響灘地区と戸畑・小倉方面の交通アクセス確保に寄与している。

商業地は、旧来から中本町商店街、天籟寺商店街、天神商店街があるが、中本町商店街は、イオン戸畑の出店により衰退しており、天籟寺商店街、天神商店街などの旧来の商店街も商況は低下している。

最近では、26年3月に戸畑図書館がオープンし、29年度の完成予定で、戸畑D街区スポーツ施設(3万㎡)の建築も予定されている。

平均的な地価の動向としては、住宅地・商業地ともに下落傾向で推移はしているが、下落率は、回復傾向にあり、天籟寺や浅生のポイントではプラス転換となった。

	前々年	前年	本年
住宅地	▲1.9%	▲1.1%	▲0.6%
商業地	▲2.9%	▲1.8%	▲0.9%

北九州市八幡東区

人口は、前年比▲1.0%の70,554人、世帯数は、前年比▲0.4%の35,720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、現在では北九州市の中で門司区と共に高齢者人口比が30% (約33%、市平均27%)を超えた区である。

当区では、東田地区において八幡東田総合開発事業が進み、平成18年にイオンモール八幡東がオープンして以来、ナフコ、コジマ、スポーツデポなどの各種店舗の進出もあり、当地区の商業地としての熟成度は増してきた。当地区では、平成20年に亀の井ホテル(現HOTEL AZ)、平成25年6月にトリアル、平成26年4月にはミスターマックスもオープンした。黒崎バイパスも平成24年に皇后崎ランプ～前田ランプ間が4車線で供用開始されている。

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

地価の動向としては、住宅地・商業地ともに下落傾向で推移しているが、下落率は昨年と比べ改善されている。

但し、傾斜地に存する既存の住宅地の需要の落ち込みは大きい。

	前々年	前年	本年
住宅地	▲2.7%	▲2.3%	▲2.0%
商業地	▲2.9%	▲2.3%	▲1.5%

北九州市八幡西区

人口は、前年比▲0.3%の260,079人、世帯数は、前年比+0.8%の121,235世帯と人口は減少、世帯数は増加傾向で推移する。

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

但し、長期間閉鎖されていたコムシティを北九州市が購入し、八幡西区役所等の公共・公益施設や商業施設を併設する複合施設としてオープンし、9千人/日の利用者があるまでとなった。4月に黒崎ゴールド免許センターがオープンし、すべてのテナントが埋まった。

さらに、平成29年度完成予定のJR黒崎駅の建替えを中心とする事業計画が発表された。

また、八幡西区の黒崎中心外延部(ホテルクラウンパレス北九州周辺)に路線商業型の店舗集積(ダイキ、デオデオ、ハローデイ、サンリブ、スシロー、餃子の王将等)が進んでいる。さらに、イオンタウン黒崎が平成26年9月に開店した。

九州厚生年金病院跡地及び市営岸の浦団地跡地に図書館及びホールを中心とした「黒崎ひびしんホール」も平成24年にオープンした。

地価の動向としては、すべての用途で下落傾向で推移しているが、下落率は、昨年と比べ改善されており、藤

原、鉄王、浅川日の峯、竹末等のポイントにおいては地価上昇も見られた。

	前々年	前年	本年
住宅地	▲2.0%	▲1.3%	▲0.9%
商業地	▲3.2%	▲2.8%	▲2.3%
工業地	▲4.2%	▲3.3%	▲1.5%

直方市

人口は、前年比▲0.4%の58,061人、世帯数は、前年比+0.6%の26,615世帯と人口は減少、世帯数は増加傾向で推移する。

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

最近の商業施設の動向は、コスモス直方下境店、ヤマダ電機直方店等の大型小売店が開業した。直方駅前の須崎町土地区画整理事業がほぼ完了したが、商業施設への新規参入は少ない。平成23年に新直方駅が開業し、その駅前に直方病院(旧筑豊病院)が平成24年に移転開業した。

平成22年に完成した上頓野産業団地も3区画のうち、2区画で既に操業されている。

平均的な地価の動向としては、住宅地・商業地ともに下落傾向で推移はしているが、下落率は、回復傾向にある。但し、従来からのアーケード商店街は依然として大きな下落率となっている。

	前々年	前年	本年
住宅地	▲3.5%	▲2.9%	▲2.7%
商業地	▲5.6%	▲5.0%	▲4.3%

田川市

人口は、前年比▲0.6%の49,830人、世帯数は、前年比+0.2%の24,390世帯と人口は減少、世帯数は増加傾向

福岡第3分科会

幹事 藤野 裕三

■ 担当市区町村

福岡市東区、宗像市、古賀市、福津市、宮若市、糟屋郡新宮町・久山町・粕屋町、遠賀郡芦屋町・水巻町・岡垣町・遠賀町、鞍手郡小竹町・鞍手町

向で推移する。

日本の近代化を支えた産炭都市である本市にとって石炭産業の崩壊による打撃は甚大で、人口流出、失業等の問題を長期に抱えるに至った。人口流出の歯止め策として分譲した大型住宅団地である星美台は完売、さらに、新たな分譲宅地である月美台の販売残戸も少なく売れ行きは比較的好調である。

また、平成22年に九州ろうきん田川支店が新築移転オープンし、福岡銀行伊田支店も同年9月に建替られ伊田商店街での営業を再開した。

商業施設は、平成21年に丸和田川店が、平成23年に丸和伊加利店が閉店したが、平成25年3月にトライアル田川西店が新規開業し、同10月にドラッグコスモス田川後藤寺店が新規開業した。また、同12月にはホテルAZが日の出町にて営業を開始した。

田川市の望岳台工業団地は全区画平成26年1月に完売した。

平均的な地価の動向としては、住宅地・商業地ともに下落傾向で推移し、住宅地においては下落率が拡大した。商業地においても駅前アーケード商店街は依然として大きな下落率となっている。

	前々年	前年	本年
住宅地	▲ 2.0%	▲ 2.0%	▲ 2.3%
商業地	▲ 4.5%	▲ 4.5%	▲ 3.9%

中間市

人口は、前年比▲1.4%の43,461人、世帯数は、前年比▲0.2%の20,238世帯と共に減少傾向で推移する。

本市は、遠賀川を挟んで川東地区と川西地区に分かれ、北九州市側の川東地区は、人口の9割を占め住宅地域や商業地域などが形成されており、川西地区は、一部の工業団地を除き、ほとんどが、農耕地となっている。

北九州市のベッドタウンとしての特徴が強く、隣接する八幡西区との比較で相対的な割安感から宅地需要を喚起し開発されてきたが、八幡西区の地価下落もあり、ここ数年の不動産市況は弱含みである。

商業地域の中心が、蓮花寺地区に移行してからは、旧態依然とした商店街の空洞化、衰退傾向が顕著である。

なお、24年11月にコスモス中鶴店が開業した。

地価動向としては、住宅地・商業地ともに下落傾向で推移している。

	前々年	前年	本年
住宅地	▲ 1.6%	▲ 1.6%	▲ 1.1%
商業地	▲ 3.2%	▲ 2.7%	▲ 2.6%

田川郡添田町

人口は、前年比▲1.7%の10,712人、世帯数は、前年比ほぼ横ばいの4,886世帯であり、人口は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傾向で推移している。

なお、県立田川商業高校跡地にめんべえ第2工場が昨年7月に稼働した。

	前々年	前年	本年
住宅地	▲ 2.7%	▲ 2.7%	▲ 1.9%

田川郡川崎町

人口は、前年比▲2.1%の18,250人、世帯数は、前年比▲1.4%の9,219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。

川崎町は、うぐいす台団地、ひばりヶ丘団地、乙女ヶ丘団地の3団地を分譲しているが、売れ行きは低迷している。

住宅地の地価は、添田町と同様の理由で下落傾向で推移した。

大型商業施設の新規出店は、平成24年12月にコマリパーク川崎店が開店した。

	前々年	前年	本年
住宅地	▲ 1.6%	▲ 2.0%	▲ 1.4%

福岡市東区

〈住宅地：変動率H26 +0.5%⇒H27 +0.8%〉

今回の地価公示では、交通利便性等の劣るエリアや農家集落地区を除き、殆どの公示地が上昇傾向乃至は横這いに転じ、昨年に比べ変動率は+0.8%と微増した。平成26年地価調査における対前年変動率+1.2%にはやや劣るものの、東区の住宅地地価は消費税増税後も比較的堅調に推移している。最近の傾向としては、40～50坪程度の比較的小規模画地の取引が増加、単価ベースでは高値で取引されるケースが目立つ。このほか、箱崎・香椎地区では旺盛な賃貸需要を背景に上昇幅は拡大、また、これまでは住環境が優る大規模住宅団地等を中心に取引等が比較的堅調であったが、周辺の中・小規模地区や既成住宅地区にも波及し、上昇幅の拡大に繋がった。

〈商業地：変動率H26 +0.3%⇒H27 +1.3%〉

今回の地価公示では商業地のポイント全てが上昇した。特に「香椎駅周辺」区画整理地区のポイントは、背後地の拡大や周辺工事の進捗等により、昨年の下落から反転、東区で最も高い変動率を示した。箱崎地区では上昇率は昨年より拡大、幹線沿いでも高い変動率を示し、全体として変動率は+1.3%と、昨年に比較して上昇幅が拡大した。店舗付共同住宅等、高度利用が可能なエリアでは相続税路線価を上回る取引が見られ、千早・香椎地区では相対的希少性からか、マンション用地を中心に高値取引が散見される。また当該地区では、新築のワンルーム・1LDKを中心に賃貸需要が依然活発、箱崎地区も中小規模の共同住宅の建設が増加している。

〈工業地：変動率H26 ▲0.4%⇒H27 +1.3%〉

博多港臨海部においては、J-REIT等による物流施設への投資需要が高まっている。アイランドシティみなどづくりエリアにおける物流施設用地の分譲についても昨年度に引き続き完売するなど、土地取得需要は高く、地価は上昇基調にて推移している。一方、内陸部の工業地に対する需要は臨海部に比較して低い状況にあり、地価は概ね横ばい基調にて推移している。

宗像市

〈住宅地：変動率H26 ▲1.1%⇒H27 ▲0.9%〉

消費税増税の影響が窺われるものの、長らく続いた地価下落による値頃感や低金利政策から、利便性や品等の良い住宅地を中心に地価は下げ止まりつつある。但し、本市と競合関係にある福津市や新宮町等の住宅地供給や景気動向に留意する必要がある。アベノミクス以降、トヨタ自動

車九州従業員の住宅取得が回復しつつある。

〈商業地：変動率H26 ▲0.9%⇒H27 ▲0.5%〉

くりえいとサンリブを核とするくりえと地区が本市の中心的な商業地であり、依然として高い顧客吸引力を有する。また、国道3号沿線の王丸から野坂交差点に掛けては、沿道型店舗が建ち並び、空地は殆ど見当たらない。その他の事業用地は総じて低迷している。

古賀市

〈住宅地：変動率H26 ▲0.2%⇒H27 +0.1%〉

住宅地の変動率は、全体的に横ばい基調であるが、区画整然とした住環境の良好な住宅地は横ばい～緩やかな上昇基調にて推移しており、交通利便性の劣る縁辺部の住宅地は下落で推移している。この結果、平均としては若干の上昇を示すこととなった。人口世帯数共に横ばいで推移しているが、四季彩の杜美明等古賀市中心部や周辺地域におけるミニ分譲が継続していることから、今後、人口が増加する可能性が高い。

〈商業地：変動率H26 ▲2.2%⇒H27 +0.2%〉

旧来の近隣商業地域の商況は芳しくないが、郊外路線商業地域には新規の店舗出店が見られる状況にある。古賀市の商業地域の範囲は相対的に狭いため商業地に係る取引件数は少ないが、国道等の幹線道路沿いの商業地で高値取引が見られるなど、長らく下落基調にて推移してきた商業地地価も回復している。

福津市

〈住宅地：変動率H26 ▲0.2%⇒H27 +0.1%〉

住宅地の平均変動率は今年若干の上昇に転じた。UR施行による「福岡駅東土地区画整理事業」が進行中であり、宅地分譲が進んでいる。当該区画整理事業地内の土地単価との比較で、品等の優る地域や駅接近性に優る地域においては地価上昇が認められる。また、その他鉄道沿線に広がる分譲住宅団地では概ね地価は横ばい傾向にある。その一方で、旧津屋崎町の中心部から離れたエリアでは、地価下落が継続している。

〈商業地：変動率H26 ▲3.9%⇒H27 ▲1.3%〉

商業地地価は下落幅が縮小したものの、依然として下落基調は継続している。上記区画整理事業地内において「マックスバリュ福岡駅店」、「イオンモール福津」が開業して以降、JR福岡駅前通りの既存商店街は衰退傾向にて推移している。

宮若市

〈住宅地：変動率H26 ▲1.7%⇒H27 ▲1.5%〉

住宅地地価は、やや下落幅が縮小したものの、依然として下落傾向にて推移している。人口減少、高齢化が進行しており、住宅需要は低迷している。市内で目立った新規の住宅供給はなく、市外からの取り込み需要が相対的に弱いため、土地の動きは依然として鈍い状況にある。

〈商業地：変動率H26 ▲2.1%⇒H27 ▲1.8〉

商業地地価についても依然として下落基調にある。当市の中心的商業地域が県道沿いの路線商業地域へと移行しつつあり、旧来からの商業地域では閉店している店舗も多く見られるなど、衰退傾向にある。

新宮町

住宅地の平均変動率は、+2.0%と昨年(+1.4%)と同様に上昇基調が継続している。区画整然とした住宅地及び駅に近い既存住宅地では、上昇傾向が顕著であるが、交通利便性の劣る郊外の住宅地では、横這い傾向或いは下落傾向にある。「ウエリスパーク新宮杜の宮」、「シンプレット新宮みどりヶ浜」のほぼ完売、沖田地区での旺盛なマンション需要、住宅着工の増加、それに伴う人口の増加など地価に影響を及ぼすプラスの要因がある。

商業地については、沖田土地区画整理事業地区内に「イケア福岡新宮」が出店して以降、ユニクロ、ボンラパス等がオープンするなど商業集積が高まっている。その一方で、JR福工大前駅周辺の既存商店街の衰退が認められるなど、当町の商業地図は一気に塗り変わりつつある。

久山町

住宅地の平均変動率は▲1.6%と、昨年(▲2.5%)から下落幅は縮小しているものの下落傾向が継続している。当町には鉄道駅がなく、バス輸送に依存していること及び市街化区域の面積割合が小さいことから、周辺の各市町と比較して住宅需要は弱含みで、地価の下落傾向が続いている。当町の平坦部の住宅地の取引価格の下落は歯止めがかかりつつあり、地価の下落幅は縮小傾向にある。しかし、高齢化を背景にして高台の住宅地については、坂道があり利便性が劣ることから、需要は少なく、平坦部の住宅地と比べて地価の下落幅の縮小の程度は小さい。

粕屋町

住宅地については、平均変動率が+1.0%と昨年(+1.0%)と同様に上昇基調が継続している。ミニ開発に加え中規模の土地区画整理事業による住宅地の供給が行われているが、福岡都心部への良好な接近性を反映して、分譲住宅の売れ行きも好調であり、戸建住宅の需要は高い状況にある。

商業地については、福岡市の広域的な商圈に取り込まれており、旧来からの中心的商業地域の顧客吸引力は弱く、商況は低迷している。しかし、住宅需要の増大からマンション用地への転換なども見込まれることから、商業地地価は横ばいから上昇(+2.0%)に転じた。

芦屋町

人口・世帯数ともに減少傾向にあり、最近5年間の人口減少率は7.5%である。平成27年の住宅地平均変動率は、▲1.0%と昨年(▲1.9%)に比較して下落幅は縮小したが、住宅地の需要は弱含みで推移している。

商業地については、商況は依然として低迷しており新規出店等の需要も乏しく、空き店舗数は増加し続けている。このような状況を反映して、商業地の変動率は▲1.9%と昨年(▲2.4%)から下落幅は若干縮小しているものの依然として下落傾向にて推移している。

水巻町

住宅地の平均変動率は、▲0.4%と昨年(▲0.5%)と同様に若干の下落を示した。町中心部の利便性の高い地域において新規分譲等による取引が活発であることから、これまで下落基調にあった地価は底が見えつつある。一方で、利便性、居住環境の劣る地域においては引き続き取引は低調であり、両者の格差は拡大すると考えられる。

商業地の平均変動率は、▲1.9%と昨年(▲2.7%)から下落幅は縮小した。近年、スーパー等の商業施設が相次いで進出したが、低迷する北九州都市圏の商況を反映して、事業用地に対する需要は少なく、地価は下落傾向にある。

岡垣町

住宅地の平均変動率については昨年(▲3.0%)から下落幅が大きく縮小し▲0.7%となった。2つの標準地のうち1つが選定替えされており、厳密な比較は困難であるが、旧来からの住宅地については下落基調が継続している中で、町中心部近くに存する利便性の良好な住宅地域については比較的需要は堅調であり、微減傾向にて推移しているものと推察される。

商業地の平均変動率は、▲1.4%と昨年(▲2.6%)から下落幅は縮小したが、依然として下落は継続している。周辺における大規模店舗の出店、高齢化により、小規模小売店を中心とする当町の商業地域の収益性は低下しており、土地取得需要は弱含みにて推移している。

遠賀町

住宅地の平均変動率は、▲2.1%と昨年(▲1.5%)と比較すると若干下落幅は拡大した。遠賀町は北九州市のベッ

トタウンとして発展してきたが、同市の地域経済の低迷・人口の減少等の影響を受け、地価は下落基調にあったものの、町内でも品等の高い住宅地域では地価は落ち着きも見せ始めた。一方、需要が限定的と考えられる住宅地域では未だ下落基調が続いている。

商業地の平均変動率は、▲1.9%と昨年(▲1.9%)と同様の下落基調にあり、依然として底が見えない状況にある。隣接する水巻町、岡垣町の幹線道路沿いへの大型店舗の進出により顧客の分散化、流出が見られ、地価の下落傾向が続いている。

小竹町

住宅地の平均変動率は、▲1.7%と昨年(▲2.4%)と比較すると若干下落幅は縮小した。住宅地は新規の住宅需要が低い状態が継続しており、取引件数も少なく取引成約期間も長期化している。

福岡第4分科会

幹事 井上 真輔

福岡市博多区

【地価動向】

住宅地の平均変動率：H26 +0.9%⇒H27 +2.0%

商業地の平均変動率：H26 +4.6%⇒H27 +5.3%

JR博多シティ及び九州新幹線の開業を契機に集客力が増加、更に博多駅中央街での再開発事業の概要が発表、将来に対する期待感とも相俟って、地価は引き続き上昇。住宅地は4月の消費税増税による影響が認められたものの、現下の低金利及びすまい給付金等の諸施策等を反映して総じて堅調に推移、地下鉄駅徒歩圏内では賃貸マンション用地需要に支えられ地価は上昇基調で推移している。

【特徴的な価格形成要因】

- ①博多阪急、2013年度の売上高、前年度比+8%の405億円、営業損益は当初計画より1年早く黒字転換、来店者数は同+1%の2,500万人。アミュプラザの13年度売上高は360億円、博多デイトスは同121億円で、何れも前年度を5%上回り過去最高を記録。
- ②JR九州、九州新幹線2013年度の利用実績を発表。博多熊本間の1日平均乗客数は前年度比+1%、熊本鹿児島中央間は同▲3%。2013年10月には全国初のクルーズトレインなつ星運行開始。
- ③日本郵便とJR九州、博多郵便局と博多ビルの再開発ビルを2016年春に開業と発表。郵便局跡地の建物は地下3階地上11階建約65,800万㎡、核テナントとして九州初進出の丸井(1～7階の約14,000㎡)が出店。博多ビル跡地は地下3階地上13階複合オフィスビルの予定。

■担当市区町村

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

特例制度の活用による容積率は最大1200%

- ④地下鉄七隈線延伸計画、2013年4月工事施工認可、2014年2月工事着工、平成32年度開業予定。
- ⑤国交省が発表した2014年外国クルーズ船の国内寄港回数は99回で全国1位。
- ⑥2014年の博多港外国航路船舶乗降人員数は、前年比+36.8%の約86.6万人と22年連続で日本一。但し、日韓定期航路は同▲22.7%と大幅減となっている。
- ⑦2013年の国際会議は253件で都市別では5年連続で東京に次いで2位、10年連続で過去最高を更新。マリンメッセ福岡の2013年度稼働率は90.4%と過去最高、福岡国際センターの稼働率も8割を超えており、2012年度は2施設で計52件の利用を断っている。
- ⑧中央ふ頭、博多ふ頭のウォーターフロント地区の再整備に向けた動きが本格化。本年中に新たなクルーズ旅客施設を中央ふ頭に建設予定で、マリンメッセ南側に約1万㎡程度の中規模展示場を検討。更に市では、一帯にホテルのほか、賑わいを生むレストランや店舗を誘致する方針。
- ⑨リバレイン5・6階にアンパンマン施設。昨年4月開業、西日本全域から初年度50万人の集客目標。旧八仙閣の商業ビル、昨年4月に第II期のTERASOビルが開業。
- ⑩ヨーロッパと福岡を結ぶ初の直行便としてKLMオランダ航空が平成25年4月に就航1年、目標平均搭乗率80%を上回り、昨年4月から週4往復に増便。福岡空港の2013年度の発着回数は16万7千回(ヘリコプター除く)

で、処理容量(年16万4千回)を超え、滑走路1本の空港では全国最多。発着回数が17万640回に達し、2年連続で過去最高を更新。本年度から2500mの2本目の滑走路増設にも着手する見通しで、2024年度頃の完成を目指す。増設後の処理容量は最大年21万1千回に増える予定。

- ⑪福岡市都市計画審議会、西鉄天神大牟田線、雑餉隈～春日原駅間の新駅設置及び連続立体交差事業案を承認。場所は西鉄バス雑餉隈営業所の隣接地、開業は2021年度予定。
- ⑫LINE(株)、博多駅前2丁目では昨年4月着工予定の自社ビル、建築費高騰の影響等により、昨年12月に期限を設けず延期すると発表。
- ⑬久留米の福岡スタンダード石油、昨年6月に約55億円でヒューリックビルを取得。JR九州、昨年4月に旧友愛病院跡地を取得、約200戸の賃貸マンションと商業施設を開発すると発表。その他、地場のデベロッパーも積極的に物件を取得している。

福岡市中央区

【地価動向】

住宅地の平均変動率：H26 +3.4%⇒H27 +4.3%

商業地の平均変動率：H26 +3.1%⇒H26 +4.5%

住宅地・商業地とも地価の上昇幅が拡大。天神地区は、パルコ新館が昨年開業する等、天神エリアでの店舗集積度は高まってきている。住宅地は消費税増税による影響が見受けられたものの、マンションを中心に好調に推移。また、利便性及び高容積率に着目した分譲賃貸マンションデベロッパー等の需要に支えられたことを大きな要因としており、特に都心部周辺という好立地にも関わらず、これまで注目度が低く、割安感が現出した春吉・清川エリア等で、上昇幅の拡大傾向が鮮明になった

【特徴的な価格形成要因】

- ①天神地区の百貨店、消費税増税後はやや低迷気味であるが、売上高は回復傾向にある。博多大丸14年2月期決算売上高は前期比+1.7%の586億4743万円で増収増益。岩田屋三越の14年9月期の中間決算、売上高は前年同期比▲4.3%の約510億円と2年ぶりの減収、経常損益は約9.8億円の赤字と赤字幅は拡大した。福岡パルコの2014年中間決算、前年同期比+9.6%の64億4300万円で2年ぶりの増収。伸び率はパルコ全19店で最も高かった。福岡パルコは外国人観光客の売上が同+43.3%と好調。
- ②福岡パルコ、地上6階地下2階建・延床面積14,000㎡の福岡パルコ新館を昨年11月に開業。本館と合わせた来客目標を年間2千万人(本館は1400万人)に設定。今春には本館南側への増床も予定。また、警固の国体

道路沿いに九州1号店となるロンハーマンが昨年4月開業。米国のマイケル・コースの九州初の路面店が昨年11月に天神西通りにオープン。路面店は東京に次ぎ国内3店目。

- ③アルカディア(久留米市)、福新楼跡に挙式場、レストラン、バー等を備えた8階建複合商業施設「クアンティック(延床面積4,120㎡)」を2015年秋にオープンと発表。また、天神西通り大名スクエアに、九州最大の無印良品大名が本年3月にオープンした。
- ④ソラリアプラザ、地下2階の駐車場を店舗化する等、約60億円を投じ2015年春までに約2年かけて施設全体を順次リニューアル。オープン以来初の大規模改装。博多大丸は昨年10月末、東館地下1階を一新。福岡三越・岩田屋本館も投資額最大40億円で改装。
- ⑤九大の六本松教養学部跡地は、2012年5月に用途地域の変更等の都市計画決定。裁判所、弁護士会館、検察庁などの司法関係の施設と複合施設(市少年科学館等)を2020年完成目指して整備中。入札により西側約12,000㎡の土地を取得したJR九州、地上14階、延床44,000㎡、総戸数351戸の店舗付分譲マンションを建設予定。
- ⑥昨年2月、福岡地所、西鉄、九電、岩田屋新館が入る天神きらめき通りビルを約180億円で共同購入。同年2月、薬院4丁目の公務員宿舍跡地、約11億円で第一交通産業が落札。同年3月、積水ハウス・SI投資法人がシスタス薬院を約20億円で取得。同年11月頃、大名のJTビルが入札により約52億円程度で落札、既存建物を取壊してマンションの予定、また、ほぼ同時期、旧浜の町病院の3画地を入札によりマンションデベロッパーが高値落札。年末にはアドバンス・レジデンスが1件10～15億円程度のレジを複数物件購入。その他、昨年は天神122ビル、福岡天神第一ビル等が売買、JR九州が赤坂門でマンション用地を取得している。
- ⑦大名小学校、簗子小学校、舞鶴小学校、舞鶴中学校を統合し、2014年4月に福岡市立舞鶴小中学校として開校。大名小学校は閉校になるが2016年3月まで双葉学園小学校の仮校舎として使用される。
- ⑧福岡市消防局、中央消防署(浄水通)をボートレース福岡第8駐車場に新築移転、2018年度共用開始を目指す。大名・荒戸出張所は廃止、笹丘出張所は残し、現在の中央消防署の周辺に新たに新規出張所を計画。
- ⑨マルイト、建築費高騰を理由に渡辺通3丁目の土地約4,700㎡の開発を当面延期。

飯塚市

【地価動向】

住宅地の平均変動率：H26 ▲3.0%⇒H27 ▲2.5%

商業地の平均変動率：H26 ▲4.8%⇒H27 ▲4.2%

人口減少、高齢化の進行、地域的衰退を受け、地価は依然として下落基調を辿っている。住宅地のうち、新規分譲地は比較的堅調で推移しているものの、既存住宅地の需要は弱含みのままとまっている。一方、中心商業地は陳腐化が顕著、既存アーケード商店街では空洞化が進行しており、依然として高い下落率で推移している。また、バイパス道路整備等に伴い、商業地として大きな地盤低下が見受けられる商業地もある。

【特徴的な価格形成要因】

- ①九州初業態のMEGAドン・キホーテ、飯塚市椿に平成25年3月開業。売場面積約2,860㎡、半径20kmを商圏と捉え、年間売上高20億円目標。
- ②潤野地区のサニーガーデン花咲台(全61区画)、鯉田地区のグレースビュー愛宕(全24区画)、篠田地区のベレスパス篠田(全71区画)等でも取引件数は順調に伸びており、価格も安定的に推移。
- ③新飯塚駅東側で2棟の新築マンション分譲、概ね堅調に推移。
- ④本町、永楽町、昭和通り等の商店街における歩行者通行量、平成21年から平成25年で23%以上減少。平成26年は前年比+6.6%。
- ⑤飯塚市等が整備する飯塚市中心市街地活性化事業、i吉原町1番地区第1種再開発事業、iiダイマル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業、iii飯塚本町東地区整備事業の3事業が本格的に始動。
- ⑥八木山バイパス、昨年10月から無料化。

小郡市

【地価動向】

住宅地の平均変動率：H26 ▲2.3%⇒H27 ▲0.8%

商業地の平均変動率：H26 ▲6.7%⇒H27 ▲5.3%

福岡市寄りから筑紫野市までは住宅地は上昇に転じているが、小郡市に入ると僅かならも下落基調、但し、下げ止まり感が鮮明になりつつあり、北部の美鈴が丘等では好調な売れ行きを示している。小郡市大保にイオン小郡ショッピングセンター(敷地約118,000㎡、売場面積約33,000㎡)が平成25年11月にオープン、既存商業地に大きな影響を与えている。

筑紫野市

【地価動向】

住宅地の平均変動率：H26 ±0.0%⇒H27 +0.9%

商業地の平均変動率：H26 ▲0.5%⇒H27 +0.4%

鉄道駅から徒歩圏内、区画整然とした戸建分譲団地では上昇に反転、利便性に劣る既成住宅地は調整局面となっている。特徴的な動きは、

- ①平成2008年12月に立明寺地区にイオンモール筑紫野がオープン 敷地約12万㎡、店舗面積75,180㎡、駐車場3,500台
- ②西鉄二日市-朝倉街道間に「紫」駅が開業(平成22年3月)
- ③西鉄筑紫駅西口(平成30年頃換地処分予定)の土地区画整理事業(計画戸数870戸)
- ④ガーデンヒルズ美しが丘、フォレストガーデン二日市むらさきなどの団地の売れ行きは好調
- ⑤前田建設工業、筑紫野市萩原に開発総面積49,130㎡、全137区画の戸建団地を開発。造成完了は今年予定。

朝倉市

【地価動向】

住宅地の平均変動率：H26 ▲3.1%⇒H27 ▲1.7%

商業地の平均変動率：H26 ▲4.5%⇒H27 ▲3.5%

- 特徴的な動きは、
- ①中心市街地の空洞化が顕著なためアーケード撤去計画が進行中。
 - ②シニアタウン美奈宜の杜の分譲は比較的好調。
 - ③工業については、平成21年10月「トステム甘木工場」跡地に「明石機械工業」が操業開始した。他方、「ローム甘木工場」は閉鎖後そのままになっている。
 - ④平成26年4月レッドキャベツ甘木駅前店、同年7月ダイレックス朝倉店、同年8月ドラッグストアコスモス甘木インター店が新規開業。
 - ⑤原鶴温泉の旅館は最盛期の32軒から現在16軒まで減少。

筑前町

【地価動向】

住宅地の平均変動率：H26 ▲2.9%⇒H27 ▲1.6%

商業地の平均変動率：H26 ▲3.7%⇒H27 ▲1.7%

バス便に依存する住宅地は総じて地価下落が続いているが、下げ止まりの兆しが見えつつある。平成24年7月 筑前町東小田に「ホームプラザナフコ筑前店」がオープン(敷地7,522㎡)。亀の井ホテルが平成25年7月にオープン(121室)。平成25年3月ダイレックス夜須店オープン。甘鉄太刀洗駅徒歩圏に273区画の三輪それりが分譲中。

大刀洗町

【地価動向】

住宅地の平均変動率：H26 ▲1.9%⇒H27 ▲1.3%

商業地の平均変動率：H26 ▲4.0%⇒H27 ▲1.8%

引き続き下落基調だが、下げ止まりの兆しが見えつつある。平成23年7月にローズサービス株式会社のミネラルウォーターの製造工場が山隈地区に新設された。また「大刀洗斎場ふるさと」が本郷地区に平成25年6月にオープンした。商業は近隣市町の大型店の影響により町内の商店は空洞化、衰退化の傾向にある。

福岡第5分科会

幹事 池田 雄士

■ 担当市区町村

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

福岡市南区

住宅地は全29地点のうち、上昇が28地点、横ばいが1地点、商業地は全10地点のうち、上昇が7地点、横ばいが3地点となった。全用途の平均変動率は+2.0%となり、前年の+1.7%から上昇幅が拡大した。特徴的な要因を整理すると、下記のとおりである。

【西鉄天神大牟田沿線の価格上位の住宅地・商業地】

高宮・市崎・平和地区など、従来から品等・名声が高い優良住宅地の地価は、上昇傾向が続いており、前年と比較して上昇幅は概ね拡大している。福岡市内における戸建住宅の取引件数及び建築着工戸数は、消費税増税後にやや落ち込みがみられたが、中・高所得者の住宅需要は引き続き堅調に推移している。新規供給は旧来からの邸宅跡地や未利用地のミニ開発が中心であるが、総額を抑えることで富裕層以外にも需要者層が拡大している。住環境や学校区に恵まれているため、売り物件の市場滞留期間は短く、成約は早い。高値取引も多くみられており、取引市場は強含みで推移している。

分譲マンション適地については、「西鉄平尾」駅、「高宮」駅、「大橋」駅から徒歩圏内のエリアが素地需要の中心である。分譲マンションの販売状況は、消費税増税による購入意欲の減退や建築費高騰による販売価格の上昇により、やや落ち込みがみられている。特に、販売価格はこれまでの坪120万円台の分譲単価が140万円台に乗ってきており、建築費高騰の影響が顕在化している。ただし、成約率が好調なマンションもあることから、エンドユーザーも概ねついてきていると思われる。マンション素地需要は旺盛であるが、デイベロッパーサイドも素地取得において慎重な判断を迫られており、路線価の2倍を超えるような高値取引はみられなくなった。こうした状況から、分譲マンション適地の地価は上昇率がやや鈍化している。

賃貸アパートや賃貸マンション等の投資物件については、引き続き一棟売りの取引が活発に行われている。アベノミクスによる金融緩和の影響で、投資意欲が増大しており、個人投資家から一般事業会社まで、幅広い需要者による物件取得がみられ、郊外部における一棟売りの取引も増加している。特に、「高宮」・「大橋」駅前の物件は高値取引が顕著であり、駅前の賃貸マンション適地は、高い上昇率を示している。

【価格中位・下位の住宅地】

福岡市南区のうち、最寄り駅への接近性がやや劣る価格中位の住宅地、徒歩圏外の価格下位の住宅地については、交通利便性が極端に劣る地点を除き、いずれも地価が微増傾向に転じている。取引件数や建築着工戸数は、消

費増税後に一時的にやや落ち込んだが、政府の経済政策や低金利の影響で、戸建需要は総じて堅調に推移している。従来は敬遠されていた街路条件が劣るエリアや福岡都市高速道路以南のエリアにおいても、ミニ開発が活発に行われており、売れ行きは好調である。

【郊外の商業地】

福岡市の周辺区及び隣接市との主要動線となっている郊外幹線道路沿いの路線商業地域や近隣商業地域については、これまで下落傾向が続いていたが、横ばいに転じた。新規出店や賃料動向など、店舗市況が顕著に回復している状況ではないが、背後における住宅地の地価上昇に牽引され、横ばいとなった。

春日市・大野城市

住宅地は春日市で全12地点とも上昇で、平均変動率は+1.1%、大野城市は全13地点のうち、上昇が10地点、横ばいが1地点、下落が2地点で、平均変動率は+0.6%となった。商業地は春日市・大野城市とも駅前の地点が横ばいから上昇に転じ、平均変動率はいずれも+0.3%となった。

【住宅地】

福岡市のベッドタウンである春日市・大野城市の住宅需要は堅調に推移している。春日市のフォレストシティや大野城市の乙金地区など、大規模開発地における新規供給が活発化し、競合が激化しているが、既存住宅地の取引市場への影響は軽微である。西鉄・JR線駅前の高価格帯の住宅地を始め、郊外の大型住宅団地においても、一定の高値取引がみられており、地価は概ね微増傾向が続いている。また、春日市ではフォレストシティの大規模開発地において店舗集積による利便性が高まっており、周辺地域の住宅需要にもプラス効果が波及している。

西鉄・JR線駅前の分譲マンション適地については、福岡市南区での素地取得が困難なこととも相俟って、強含みの素地取引が継続している。ただし、消費税増税後の販売状況がやや低迷しており、地価上昇率が鈍化した。

【商業地】

西鉄天神大牟田線「春日原」駅から「下大利」駅の区間においては、連続立体交差事業が平成33年度の事業完了に向けて本格的に始動し、併せて駅前周辺整備事業や土地区画整理事業が進捗しており、賃貸マンションの建築も活発化している。店舗市況に大きな変化はみられないものの、将来的な発展を見越した投資物件の高値取引が増加しており、駅前商業地の地価は上昇に転じている。春日市の路線商業地域は、県道福岡筑紫野線を中心として店舗集積度が充実しており、地価は引き続き横ばい傾向となって

いる。また、春日市のフォレストシティ開発地においては、ナショナルチェーンの大型店や飲食店の出店が相次いでおり、同市における一大商業集積地へと変貌している。大野城市の乙金第二土地区画整理事業地内の大規模保留地にも、商業施設の進出が予定されており、さらなる利便性の向上が期待される。

太宰府市

住宅地は全12地点中、上昇が8地点、下落が4地点で、平均変動率は+0.2%となり、前年の+0.1%からやや拡大した。商業地は1地点が上昇、1地点が横ばいとなり、平均変動率は+0.3%となった。

【住宅地】

住宅地の地価は二極化が顕在化している。市街化調整区域や既存住宅地のうち、傾斜がきつい山手の住宅地は需要が弱く、取引件数も極端に少ない状況であり、地価下落が続いている。一方で、西鉄・JR沿線から徒歩圏内の観世音寺地区、都府楼南地区は人気が高く、ミニ開発等による高値取引もみられており、地価は微増傾向となっている。

【商業地】

太宰府市内の店舗市況は、福岡市中心部や周辺市の大規模SC等に顧客が流出しており、一般的に弱含みである。ただし、外国人観光客の増加等に伴い、太宰府天満宮を中心に市内の観光客数が増加しており、周辺商業地の地価は回復傾向となっている。特に、天満宮参道は土産物店を中心に出店需要が旺盛であり、地価は横ばいから微増に転じた。

嘉麻市・桂川町

人口減少と高齢化による過疎化が進んでおり、人口減少率及び高齢化率は福岡県下でも高い水準となっている。住宅地は一部でミニ開発が行われているが、売れ行きは悪く、市場滞留期間が長期化している。住宅需要に回復の兆しがみられないため、嘉麻市・桂川町とも地価の下落幅は前年から拡大している。商業地は幹線道路沿いの路線商業

【用途毎の変動率】(住宅地・商業地・全用途)

	用途	H26 公示	H27 公示
南区	住宅地	+1.4%	+1.7%
	商業地	+2.6%	+2.7%
	全用途	+1.7%	+2.0%
春日市	住宅地	+1.2%	+1.1%
	商業地	0.0%	+0.3%
	全用途	+1.0%	+1.0%
大野城市	住宅地	+0.3%	+0.6%
	商業地	0.0%	+0.3%
	全用途	+0.2%	+0.5%
太宰府市	住宅地	+0.1%	+0.2%
	商業地	▲0.3%	+0.3%
	全用途	0.0%	+0.2%
嘉麻市	住宅地	▲1.6%	▲2.0%
	商業地	▲2.2%	▲3.0%
	全用途	▲1.8%	▲2.3%

地域において、ドラッグストア等の沿道型店舗の新規出店が一部散見されるが、合併前の市町中心部における旧来からの商業地域については、空き店舗の増加による地域の衰退が進行し、地価は下落傾向が続いている。

那珂川町

那珂川町は人口5万人の達成と市制施行を目指しており、住宅取得奨励補助金や妊婦の無料検診、児童手当や学童保育の実施など、子育て支援制度を拡充している。こうした子育て環境の充実により、人口増加率は高い水準で推移しており、年少人口割合も福岡都市圏平均を大きく上回っている。住宅地の地価は、JR「博多南」駅の西側一帯に立地する交通利便性の高い地域を中心に微増傾向に転じており、一般的に回復基調となっている。また、西日本鉄道が「コットンヒルズ那珂川ガーデンシティ(片縄4丁目・全45区画)」と「サニーヴィラ那珂川王塚台ヒルズ(王塚台1丁目・全22区画)」の2つの中規模団地を開発・分譲しており、売れ行きは好調に推移している。

糟屋郡(宇美町・篠栗町・志免町・須恵町)

人口は宇美町・篠栗町が微減傾向、志免町・須恵町は高い増加率で推移している。住宅地は各町ともミニ開発による小中規模の新規供給が中心で、大規模な宅地開発はない。新規分譲地の売れ行きは概ね好調に推移しているが、宇美町・篠栗町では既存住宅地の取引が少なく、価格水準も弱含みのため、一部を除き地価は微減傾向である。一方で、志免町では、利便性の高い中心部エリアのほか、既存の住宅団地でも需要回復が認められ、高値取引が増えている。上昇地点も拡大し、平均変動率はプラスに転じた。須恵町では、中心部エリアの住宅需要は回復基調であるが、郊外住宅地は弱含みである。

商業地は郊外の路線商業地域において、一部新規出店の動きもみられるが、店舗需要はやや弱含みであり、地価は微減傾向に留まっている。

	用途	H26 公示	H27 公示
那珂川町	住宅地	+0.4%	+0.4%
	商業地	—	—
	全用途	+0.4%	+0.4%
宇美町	住宅地	▲1.1%	▲0.9%
	商業地	▲1.3%	▲0.8%
	全用途	▲1.1%	▲0.9%
篠栗町	住宅地	▲0.3%	▲0.3%
	商業地	▲1.0%	▲0.8%
	全用途	▲0.4%	▲0.4%
志免町	住宅地	▲0.7%	+0.2%
	商業地	▲0.4%	▲0.2%
	全用途	▲0.7%	+0.1%
須恵町	住宅地	▲1.7%	▲1.4%
	商業地	—	—
	全用途	▲1.7%	▲1.4%
桂川町	住宅地	▲1.2%	▲1.8%
	商業地	▲5.0%	▲4.8%
	全用途	▲2.5%	▲2.8%

福岡第6分科会

幹事 **浅川 博範**

福岡市西区

住宅地は平均変動率で上昇幅が拡大、商業地は上昇に転じる。

【住宅地】

継続地点23地点中、上昇21地点、下落2地点。平均変動率は前回より上昇幅がやや拡大、プラス基調が続いている。九大移転、各土地区画整理事業、都市高速5号線・外環状線の延伸などによる利便性の向上や、福岡市内における相対的値頃感から地価は上昇傾向が続いている。取引件数及び取引価格共に堅調であるものの、やや鈍化傾向も伺える。戸建住宅重要は消費税増税の反動減も一時的となり、愛宕、石丸、姪の浜、小戸、周船寺駅・九大学研都市駅周辺地域を中心に安定しており、調整区域内宅地以外の殆どの地点で前年比プラスが継続しているほか、マンション素地(賃貸・分譲)需要も強い。

【商業地】

姪浜駅周辺地域は分譲・賃貸マンション素地需要が安定しているが、取引価格も相続税路線価比で強含み傾向であり、当駅南側に設定されている5-1は微増傾向が続いている。その他の路線商業地や近隣型商業地は、商業収益、賃料水準等やや弱含みながら、背後の住宅地等に牽引される形で横ばい傾向にある。

【変動要因】

- 伊都土地区画整理事業(130ha)がH26年度末換地処分予定。
- 橋本駅前に「木の葉モール橋本(店舗面積2.2万㎡)」がH23年4月オープン後も好調。
- 元岡土地区画整理事業は平成24年12月完了、金武・吉武土地区画整理事業は事業中。
- 福岡都市高速1号渡り線0.9kmがH24年7月21日に開通。外環状線の延伸(H23年4月全線開通)、二丈浜玉道路8.5キロがH25年4月1日に無料化。

福岡市城南区

住宅地、商業地ともに平均変動率で上昇幅が拡大。

【住宅地】

継続地点16地点中、上昇11地点、横ばい4地点、下落1地点。安定した戸建住宅需要を背景に、上昇地点が増加。早良区、中央区の影響が当区まで波及しており、利便性の高い北部地域の住宅需要が堅調に推移。取引件数は増加、取引価格も上昇傾向にあり、西区にやや遅れて上昇傾向に転じた後は、平均変動率で西区を上回っている。城南-10七隈2丁目の地点は+6.9%と当分科会内では最も高い上昇率であり、校区や総額の観点から高

■ 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

い地価上昇を示している。中部から南部も地域的にばらつきがあるものの、地価は下げ止まっている。別府地区の財務省公売事例では、相続税路線価比180%超の取引が行われている。

【商業地】

福岡市城南区北部の商業地域は、住宅地域と同様に全体的な地価回復を受けて、上昇傾向が続いている。容積率を生かした分譲・賃貸マンション用地需要が下支えしており、中～南部の郊外商業地域も含めて商業事業者による用地取得需要は依然として弱含みである。

【変動要因】

- ハローデイ別府店がH27年6月開業予定。
- その他特に変動要因は無い。

久留米市

平均変動率は住宅地・商業地共に上昇に転じる。

【住宅地】

継続地点32地点中、上昇12地点、横ばい10地点、下落10地点。JR久留米駅、西鉄久留米駅、花畑駅周辺等中心部の利便性の高い地域では、分譲マンション素地需要が地価を押し上げ、久留米-23は+3.9%の上昇。分譲マンションは、新築及び中古共に特急停車駅周辺の徒歩圏や、中心市街地に近い物件は概ね好調であり、今後も新規供給が多く見込まれる。中心部周辺では中古も含めて戸建住宅需要も安定。戸建住宅は、総額2千万～2.6千万円程度のミニ開発分譲が活発化。上津バイパス周辺では、生活利便施設の充実、東合川野伏間線全線開通効果を反映するなど、地価の値頃感を背景に+3%程度の上昇。新築着工件数も増加傾向が継続、戸建・共同住宅共に安定。旧久留米市中心部周辺地域では、校区による選別傾向もある中、安定した戸建住宅需要を背景に上昇傾向。やや郊外の地域でも殆どが安定局面にあり、横這い又は昨年より縮小した下落幅で推移している。一方、利便性が低い旧郡部や調整区域においては、昨年並み又はやや縮小傾向の下落幅で推移している。

【商業地】

継続地点12地点中、上昇6地点、横ばい1地点、下落5地点。商業需要全般が停滞傾向にあるが、全体的に昨年と比べて縮小している。中心市街地11の商店街空室率調査によれば、H21の26.8%を最高に、H26.11は332戸中61戸の空室で18.4%と長期的に若干回復傾向にある。業種としては、旧来からのアパレル等服飾・雑貨関係は減少、飲食関係(居酒屋等)が増加。なお、近年では西鉄久留米駅西側より、東～南東側に高値取引が見られ

るようになっている。上津バイパス沿いは久留米ICまでの全線開通を受けて利便性の向上から地価も上昇傾向、郊外路線商業地域が強い傾向は継続しており、「ゆめタウン久留米」の増床計画がH27年1月に発表された(増床部分16,000㎡、総工費30億円、年内オープン予定)。約20年間下落が続いた六ツ門の2地点が今回上昇、「久留米シティプラザ」工事進行や「新世界地区第二期工区」始動により従来の更地から街並みに変化しつつあり、価格に期待性が反映された取引も見られるようになった。

【工業地】

ダイハツ九州久留米工場(田主丸町)の生産ライン増設とエンジン開発拠点のH26年3月開設が発表されたほか、H25年7月には将来における車台開発等の研究開発機能拡充方針が発表されている。藤光産業団地(藤光町・荒木町)には、H24年11月にセイブ、日本生物製剤の進出、H25年9月にエクシス、九電工の進出、H26年7月には茅島産業と三油物流の共同進出が発表された。H23年10月には閉鎖したパナソニック電工(城島町)跡地に健康機器器具メーカー進出。既存の中小工業地における取引は、取引事情を含みながらの供給圧力が強いが、下落幅は縮小傾向である。

【変動要因】

- 人口は平成25年5月以降増加傾向に転じている
- 東合川野伏間線全線開通(H26年3月21日)
- 豆津バイパスの整備(H24年3月24日)
- 国道3号鳥栖久留米道路(久留米IC～鳥栖間の国道3号バイパス)等事業中
- 久留米シティプラザがH27年度オープンを目指して平成25年11月に建築着工
- JR久留米駅西口には久留米市が4階建214台の立体駐車場建設を発表、H26年4月利用開始
- 六ツ門の新世界地区(第二期工区)優良建築物等整備事業が始動
- ダイハツ九州エンジン開発部門の久留米拠点化進行

福岡第7分科会

幹事 **出雲 重成**

福岡市早良区

【住宅地】

景気の回復基調並びに現下の低金利、住宅融資制度の充実等に拠り、個人を中心に資金調達能力が上昇しており、エンドの住宅需要は、中古新築又は戸建マンション問わず堅調に推移しているが、昨年の消費税増税の影響が見られる地域もある。

- ゆめタウン久留米増床計画(増床部分16,000㎡、総工費30億円、年内オープン予定)の発表

糸島市その他

糸島市は住宅地、商業地ともに下落幅は縮小傾向。JR筑肥線「筑前前原」東部の住宅地や利便性の高い地域では安定した需要を背景に上昇に転じるなど、旧前原市内で上昇4地点となっている。商業地の下落幅は昨年より若干縮小、旧志摩町、旧二丈町では昨年より下落幅は縮小傾向であるが、依然として弱含みである。

- 浦志1丁目地区に亀の井ホテル(10F、255室)がH25年6月開業。
- JR筑肥線「筑前前原」駅と「波多江」駅の間地点にあたる鉄道沿線約20.2haに、前原東土地区画整理事業が始動、新駅設置と合わせて中低層の住宅等1,000戸規模の住宅地を整備するもので、H30年3月31日完了予定、新たな人口の受け皿として期待される。広川町は、ほぼ昨年並みの下落傾向で推移している。

【用途毎の変動率概要】

市町村	用途	H27	H26
福岡市西区	住宅	+1.7	+1.6
	商業	+0.1	▲0.5
福岡市城南区	住宅	+1.9	+1.6
	商業	+0.8	+0.5
久留米市	住宅	+0.2	±0
	商業	+0.1	▲0.5
	工業	▲1.2	▲1.7
糸島市	住宅	▲0.4	▲1.1
	商業	▲3.0	▲4.3
広川町	住宅	▲2.2	▲2.6
	商業	▲3.8	▲4.3

■ 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

福岡市営地下鉄空港線各駅(特に「西新」「藤崎」駅)から徒歩圏の早良区の住宅地は、都心部への交通アクセス等の利便性及び教育環境に恵まれていることから、従前から住宅地として高い評価を受けているエリアであり、このエリア限定というような根強い需要者層も存在する。特にマンション適地では、典型的な需要者として想定されるデベロッパー等を中心に、積極的な用地取得の動きが鮮明とな

っている。当該地域はもともと土地の供給が少ないなか特にマンション適地は希少性が高く、売手市場の様相を呈しており、建築費の上昇の要因はあるが、入札案件では高額な落札結果になるなど地価は上昇基調を継続している。また、比較的ロットが小さな物件でも、賃貸マンションとして建物を建築したうえで販売又は転売したり、小さく区画分割して戸建住宅用地として販売する等、デベロッパーを含む不動産業者にとっては、柔軟な土地利用或いは販売戦略が可能なエリアとなっており、個人等も含め幅広い需要者層の参加により、更に地価を押し上げる要因となっている。

一方、早良区区中央部の戸建住宅を中心とした住宅地も、前記の要因を背景に需給動向は堅調に推移している。これらの実需のほか、地下鉄七隈線延伸計画が現在進んでおり、需要者の期待感を含め、区中央部から北部にかけて地下鉄七隈線から徒歩圏内のエリアでは、地価は緩やかな上昇基調を示している。ただし、区南部の地下鉄七隈線各駅から距離のある既存住宅地では、下落幅は概ね縮小傾向が認められるが、横ばいには至らず微減傾向で推移している。

【商業地】

店舗・事務所等のテナント需要は好転しているわけではないが、地下鉄駅から徒歩圏内の幹線街路沿いは、高容積率に着目してマンション素地としての需要も見込まれる地域であり、価格水準もまだ値頃感があることから地価は上昇傾向にて推移している。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、郊外部での相次ぐ大型商業施設の進出及び汎用性に乏しい地域的特性を反映して、地価は横ばい傾向にとどまるものである。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、ここ数年の地価下落傾向の反動もあり微増傾向を示している。

大牟田市

帝京大学福岡医療技術学部のメインキャンパスが平成26年4月より岬町(旧ネイブルランド跡地約4ha)の新キャンパスに移された。学生数は現在500人だが、全学科が完成すると1,400人、職員を加えると約1,500人となる。こうした動きがある一方で、人口の減少傾向や高齢化(高齢化率34.0%、人口10万人以上の都市で高齢化率全国第2位)に歯止めがかからず、不動産需要は弱含みが続いている。特に、利便性に劣る郊外部においてかかる傾向が顕著で、地価も長期間に亘って下落基調が続いている。

商業施設の動向としては、岬町の大型商業施設イオンモール大牟田が平成23年春オープン、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、既存商業地で

は空洞化、衰退化の傾向が依然続いており、地価下落の強い圧力要因となっている。

大牟田市の工業地域は、三池港の荷主助成制度拡大等を背景に国際コンテナ取扱量は3年連続で過去最高を更新し、有明海沿岸道路が平成24年1月に三池港ICまで、同年9月に大和南IC～徳益IC間が開通する等インフラ整備が進展したほか、一部では遊休地にメガソーラーの進出等も見受けられるが、既存企業の合理化等も進んでいる。需要は依然としてやや弱含みであるが、地価はここ数年の下落傾向をうけて値頃感が現れつつある。

平成23年9月17日、今年度のユネスコへの世界遺産政府推薦案件が、当市宮原坑跡、専用鉄道敷跡、三池港を含む「明治日本の産業革命遺産 九州・山口と関連地域」に正式決定し、最終的には27年の世界遺産本登録を目指している。

取引件数は前年よりは増えているが、最近の住宅着工は前年に比べて少ない傾向にある。分譲関連では、天領町において昨年3月に9,695㎡の戸建住宅34戸が許可されている。また、九州新幹線新大牟田駅周辺区画整理事業区域内の保留地は、住宅街区で29,000円/㎡、交流街区(県道沿い)で32,000円/㎡で売却中であり、徐々に住宅の建ち並びが見られるようになってきた。

柳川市

西鉄柳川駅及び旧柳川市中心部から徒歩圏内の比較的利便性の優れた住宅地域と、市域の大半を占める農家集落地域とに大別され、大規模な住宅団地は整備されておらず、ミニ開発の住宅地域が散在している。社会基盤整備として、有明海沿岸道路(平成24年9月大和南IC～徳益IC間開通)、国道443号バイパス事業、柳川駅東部土地区画整理事業(施行面積26.3ha、平成27年度完了予定)、西鉄柳川駅舎の建て替え(平成27年9月完成予定、東口にも駅併設)、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。土地区画整理事業等の進む柳川駅東口周辺を除いては住宅需要が低迷しており、地価の下落傾向が依然として続いている。

柳川市の商圏は、日用品については概ね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平成23年春にオープンし当市も商圏内に含まれている。但し、昨年7月に上記土地区画整理地区内に大型商業施設「ゆめモール柳川」がオープンし、当該商圏の求心力を高めている。

八女市

八女市は、従前から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や高齢化の進行により地価下落に歯止めがかかっていない。また、平成24年夏の九州北部豪雨による被災地域においては、道路や水道施設等の生活インフラの復旧が進んでいるが、現在も仮設住宅での生活を強いられている住民も見られるなど、全面復旧には更に時間がかかることから、今後も下落基調での推移が予測される。

商業地についても、地域経済の低迷を受け、国道442号沿いに位置する清水町、土橋交差点附近の旧来からの商業地域の商況は厳しく、衰退傾向が顕著であり、地価も依然として下落基調で推移している。一方、平成25年5月に国道442号バイパス(納楚～大島)が開通し、同バイパス沿いには平成25年7月に「TSUTAYA積文館書店八女店」、9月に「ニトリ八女店」がオープンするなど商業集積が進み、当市の商業中心は郊外型大型店舗が立地する蒲原地区等に移行しつつある。

筑後市

福岡県南の中核都市久留米市の南側に隣接しており、住宅地の開発は、久留米市寄りから当市中心部の山ノ井地区等でのミニ開発が中心であるが、新築でも総額2千万円前後からあり、久留米市への交通アクセス及び周辺居住環境に鑑みた値頃感とも相俟って、比較的堅調な販売状況を示している。総じて、かかる実需を背景に、消費税増税の影響は懸念されるものの、地価は横ばいもしくは微増傾向にある。

商業地は、大規模店出店の影響により、旧来からの小売商店街に位置する諏訪通り地区等の羽犬塚駅周辺は衰退傾向にある。但し、幹線沿いについては沿道型の商業施設の進出も見られ、商業地の需要は二極化している。

また、平成23年3月に九州新幹線筑後船小屋駅が開業したが、利用客は予想を大きく下回っている。駅周辺では、筑後広域公園等の整備が進展しているほか、同駅駐車場利用客数は微増で推移し、駅周辺ではその熟成度を若干であるが高めつつあり、地価も微増で推移している。なお、筑後船小屋駅近接地に福岡ソフトバンクホークス・ファーム球場等が2016年までに整備されることが決定しており、今後の動向と周辺地価への影響が注視される。

大川市

有明海沿岸道路の大和南IC～徳益IC間が平成24年9月に開通し、大牟田方面への交通アクセスが向上し、また、国道442号八女筑後バイパス筑後市前津～八女IC間が平成25年3月に開通し、国道442号バイパスと八女ICが結ばれた事による高速道路利用者の利便性の向上も認められる。しかし、当市の基幹産業である木工業は衰退傾向を辿っており、市中心部・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下落基調で推移している。旧来からの商店街は空き店舗も目立つ等衰退傾向にあるほか、国道208号及び国道442号の路線商業地域も市域全体の低迷傾向を受けて停滞しており、地価は下落傾向にある。大牟田市の有明沿岸道路沿いに大型商業施設が平成23年春にオープンし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まることも予測される。

国際医療福祉大が、大川市榎津の大川キャンパスに2013年4月医学検査学科(定員80名)を開設した事に伴い、福岡リハビリテーション学部を福岡保健医療学部に改称し、現在約850名が在籍している。

みやま市

旧瀬高町及び高田町の一部にミニ開発分譲地が見られるが、全体的に住宅需給は弱含みで取引件数は少ない。商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。なお、メガソーラーの誘致を進めており、一昨年より旧三井三池炭鉱有明鉱跡地及び瀬高町高柳において稼働を開始した。なお、昨年10月旧高田町役場跡地にヨコクラ病院が移転開業したが、これによる地価への影響は殆どないものと考えられる。

【用途毎の変動率概要】

市町村	用途	H25	H26	H27
福岡市早良区	住宅	2.9	3.3	3.1
	商業	2.0	2.4	3.1
大牟田市	住宅	▲3.8	▲3.4	▲2.8
	商業	▲4.3	▲3.8	▲3.7
	工業	▲2.2	▲1.5	▲1.6
柳川市	住宅	▲3.1	▲2.6	▲1.9
	商業	▲4.7	▲4.5	▲3.8
八女市	住宅	▲3.6	▲3.6	▲3.7
	商業	▲4.0	▲3.8	▲3.0
筑後市	住宅	▲1.1	0.7	0.4
	商業	▲4.1	▲2.1	▲1.7
大川市	住宅	▲4.5	▲4.1	▲3.6
	商業	▲5.2	▲5.2	▲5.1
みやま市	住宅	▲1.9	▲1.5	▲1.3
	商業	▲4.8	▲4.6	▲4.1

「グローバル創業都市・福岡」が目指すもの 福岡市・国家戦略特区の取組み

福岡市総務企画局企画調整部部长
(国家戦略特区等担当)

袴着 賢治 (はかまき けんじ)



1. はじめに

昨年5月、福岡市はアベノミクス第三の矢である成長戦略の要、国家戦略特区に指定されました。

福岡市の国家戦略特区「グローバル創業・雇用創出特区」では、福岡市の開業率の高さや、国際会議の開催件数の多さ、住みやすいと評価される都市環境など福岡の持つ強みを最大限に生かし、創業の支援による開業率の向上とMICEの誘致を通じたイノベーションの推進及び新たなビジネスの創出により、雇用の拡大や経済の活性化を推進します。

経済成長のために「創業」が重要とされる要素は、主に2つあります。

1つ目は、創業によって、時代の変化に対応した革新的な技術(イノベーション)が生まれることです。新たな付加価値がついた商品やサービスは、人々の生活をより豊かにし、経済を大きく動かしていきます。

2つ目は、創業によって雇用が促進されることです。2011年の中小企業白書によると、開業3年以下の事業所の数は全体の8.5%しかありませんが、全体の約4割に相当する371万人もの雇用を創出しています。

本稿では、国家戦略特区「グローバル創業・雇用創出特区」に指定された福岡市の取組みなどをご紹介します。

2. 創業に適した福岡市の環境

福岡市は創業に適したいくつもの要素を持っています。

まずは人口の増加です。少子高齢化という人口減少社会へ向かう日本の中で、福岡市の人口は150万人を超え、その人口増加率は政令市1位で、これから約20年間増加し続ける見込みです。

人口における若者の比率も高く、大学の数、学生の数、留学生の数も多いため、優秀な人材を輩出することのできる都市だと言えます。また、オフィス賃料などが安く、ビジネスコストが低く抑えられることも創業にあたっての強みとなっています。

さらに、都市機能の整ったコンパクトな街であることも、魅力の一つです。

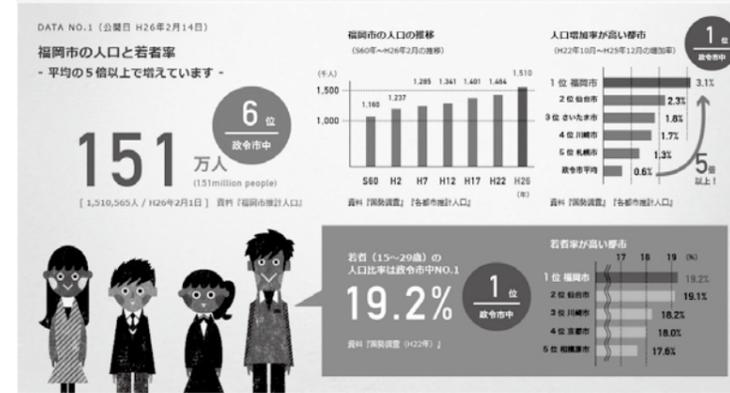
交通アクセスが良く、通勤・通学に要する時間の短さ

は七大都市圏中1位で、ストレスを感じることなくビジネスに集中できます。東京、大阪へはもちろん、海外へのアクセスも良く、国際コンベンション開催件数も東京について日本第2位です。

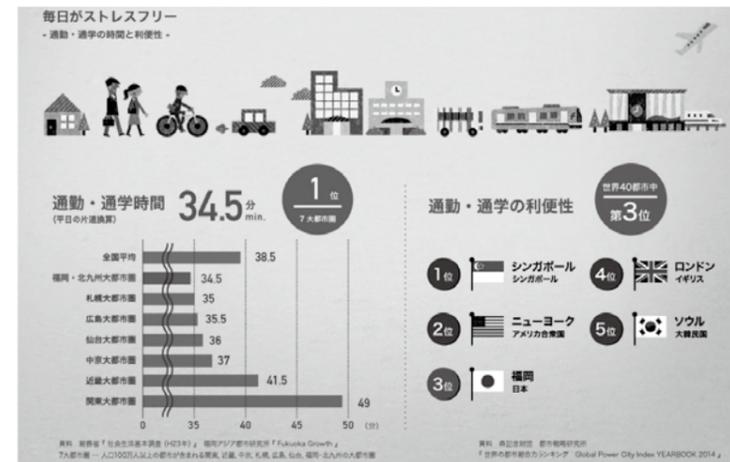
豊かな自然や食文化にも恵まれ、全国のビジネスマンを対象とした調査で、住みやすい街1位に選ばれている実績もあります。

また、福岡・博多の地には古くから商人のまちとして様々な人々を受け入れてきた歴史と祭り好きで来訪者をもてなしたいという開放的で寛容な気質があり、様々なチャレンジを応援する風土ができあがっています。

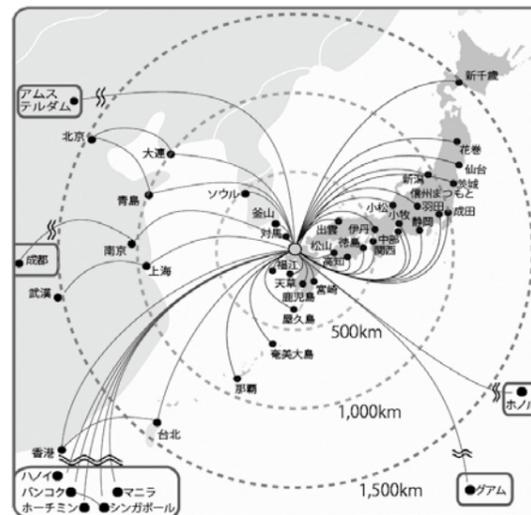
こうした魅力を併せ持つ福岡市は、まさに創業に適した街だといえます。



【図】人口増加率が高く若者率が高い



【図】創業環境:交通の便がいい



【図】福岡から就航する海外18都市への国際線直行便 (2015年3月1日現在)

3. 福岡市の創業支援の歩み

福岡市では、2000年(平成12年)に、独創的なアイデアまたは技術をもとに新しい製品やサービスを生み出すとする創業者を育成するため、福岡市創業者育成施設(インキュベート施設)を開設し、本格的な創業支援を始めました。2003年(平成15年)には、福岡市で創業した先輩経営者や専門家等による「福岡市創業者応援団」が組織され、創業者を様々な角度から支援する取組みも開始されました。

2012年(平成24年)には、「スタートアップ都市ふくおか宣言」を行い、2013年(平成25年)には、創業支援に取り組む先進都市が集まって「スタートアップ都市推進協議会」を設立するなど、日本全体の創業の拠点を目指した取組みを始めています。

福岡市は、創業を早くから支援し、人や企業をしっかりと生み育てる仕組みづくりに取り組むことで着実に成果をあげてきました。

4. 動き出した福岡市「グローバル創業・雇用創出特区」

昨年10月に、福岡市の都心部にある民間商業施設「TSUTAYA BOOK STORE TENJIN」内に「スタートアップカフェ」がオープンしました。

この施設は「創業したい人」や「創業を応援したい人」などが気軽に集まり交流できる場として福岡市が設置したもので、毎日午前10時から午後10時までコンシェルジュが常駐し、創業に関する行政情報の提供や公的・民間支援団体が実施する事業の周知・内容説明を行うほか、創業手続きなどに関する相談に応じます。また、週末を中心に、ベンチャー企業の経営者などを招き、創業に関するセミナーや交流イベントを開催しています。

11月には、高度な知見を有する弁護士や相談員が、主に創業者や創業予定者からの雇用ルールに関する相談に応じる「雇用労働相談センター」が「スタートアップカフェ」に併設して開設されるなど、創業支援の動きが加速しています。

様々な規制緩和の取組みが進行中です。市役所に近接する天神明治通り沿いのエリアでは、航空法による高さ制限の緩和が認められ、今の上限よりも最大9m高いビルを建てられるようになりました。福岡市は、この高さ制限の緩和に、市の容積率緩和制度や、創業支援、本社機能誘致など、ハード・ソフト両面からの施策を組

み合わせ、都市機能の大幅な向上を図るプロジェクト「天神ビッグバン」を推進します。(P27参照)

また、道路法の道路占用基準の緩和を活用し、昨年11月22日～24日と今年の3月21日、天神のきらめき通りにて、飲食提供や音楽パフォーマンスなどのイベントや学会の懇親会を開催しました。今後も、こうしたこれまでにないイベントによって、国際会議や学会などの誘致促進を図り、人や企業の交流を活性化することで創業やビジネス振興につなげていきます。



スタートアップカフェ

なマーケットにチャレンジでき、これまでにない新しい価値、製品、サービスが生まれるような高質なビジネス環境を整備することで、民間のチャレンジを強力に後押ししていきたいと思っています。

5. おわりに

いま、「創業」を旗印として国家戦略特区に指定された福岡市に、国内外の多くの企業や創業者から、期待と関心が集まっています。

福岡市は、このチャンスを活かし、誰もがグローバル

国家戦略特区に関する質問に、特区部長がわかりやすくお答えします!

Q 国家戦略特区って何?

A 国家戦略特区とは、経済活性化のために、地域限定で規制や税制を改革し、その効果を調べるために指定される特別区域のことです。これまでの「特区」は、地方が提案し、国が認定するボトムアップ方式でしたが、今回の国家戦略特区は、国が主導して特区のテーマや地域を決定するので、より大胆な規制や税制の改革が期待できます。

Q MICE(マイス)がなぜ大事なの?

A 福岡市の特区は「創業」と「MICE」が二つの大きな柱です。MICEとは、多くの方が集まるビジネスイベントを意味する、左の4つの英語の頭文字から作った造語です。

MICEを開催すると海外の優秀な人材や企業が集まります。そういった人材や企業が福岡の地場企業などと出会うことで、新たなビジネスやイノベーション(革新)が生まれる可能性があります。

もちろん、MICEを開催して多くの方が集まることによる、直接的な経済効果も期待できます。このように、MICEは創業やビジネスに大きく貢献します。

- M e e t i n g** (会議・研修)
- I n c e n t i v e** (招待旅行)
- C o n v e n t i o n** (学会・国際会議)
- E x h i b i t i o n** (展示会)

国家戦略特区をトリガーにしたプロジェクト 新たな空間と雇用を創出する『天神ビッグバン』始動!

福岡市の天神地区においては、「グローバル創業・雇用創出特区」によって「航空法の高さ制限の特例承認」を獲得したこの機を逃すことなく、これに合わせてまちづくりを促す「容積率の緩和」を福岡市の独自施策として実施し、都市機能の大幅な向上と増床を図っていきます。さらに、雇用創出に対する立地交付金制度の活用や創業支援、本社機能誘致など、ハード・ソフト両面からの施策を組み合わせることで、アジアの拠点都市としての役割、機

能を高め、新たな空間と雇用を創出するプロジェクト『天神ビッグバン』を推進します。(対象エリア：天神交差点から半径約500m、約80ha)

この取組みにより、今後10年間で30棟の民間ビルの建替えを誘導し、その延床面積は1.7倍、雇用は2.4倍に増加、また、約2,900億円の建設投資効果、建替え完了後からは新たに毎年約8,500億円の経済波及効果を見込んでいます。



筑後平野のほぼ中央、水田が広がるのどかな田園地帯に、道の駅おおきがあります。

平成 22 年4月にオープン、毎年 22 万人超の来場者を数え、隣接するおおき循環センターとともに、大木町のシンボリック的存在となっています。

また、周辺農地を活用して収穫体験や、親子で楽しむ農業体験等も企画しています。

田園を渡る緑の風と、循環とともにある豊かな暮らしを味わいに、是非道の駅おおきへお出かけください。

おおき循環センター

町内の生ごみ・し尿・浄化槽の最終汚泥を回収し、エネルギーと水と液肥とに分解、全てもう一度再利用するゼロエミッションを目指しています。



インフォメーションセンター

道の駅の総合案内を担い、近郊の観光案内や道路マップ等、各種情報を発信・提供しています。駐車場(約 180 台)、トイレ「20 基」、芝生公園、草スキー等完備し、また電気自動車用急速充電器も設置しています。



健康地域応援レストラン「デリ&ビュッフェくるん」

地元農家の新鮮な野菜・お米を使ったヘルシーな料理が、40 種ズラリと並ぶビュッフェスタイルのレストラン。もちろんお肉・魚料理も、パスタやカレーなど子どもが大好きなメニューから、女性に人気のデザート類までたっぷり豊富です。季節ごとに変わる厳選素材の美味しいランチを、どうぞお楽しみください。

■営業時間

インフォメーションセンター／9:00～18:00
農産物直売所「くるん夢市場」／9:30～18:00(10月～3月)・9:30～18:30(4月～9月)
健康地域応援レストラン「デリ&ビュッフェくるん」／11:00～15:00(14:00・OS)
■休館日／インフォメーション及びレストランは定休日ナシ
農産物直売所は偶数月の第1水曜日(祝日の場合は翌日)
住所／三瀬郡大木町大字横溝1331-1
TEL／0944-75-2150(インフォメーション)・75-2151(レストラン)・75-2153(直売所)



農産物直売所「くるん夢市場」

大木町特産のきのこ・アスパラ・あまおう・青ネギ・いちじく等、周辺農家さんの丹精込めた青果物を始め、加工品・菓子・肉・魚・工芸品・酒類まで、お買い得品が毎日揃っています。特にきのこのもぎ採りコーナー・石釜ピザ(日曜限定)は人気。

〇〇詰め放題・つかみ取り等、時節ごとのイベントも併せて実施しています。



もみじ館

直売所では毎日届く新鮮な農作物や海産物のほか、地域の特産品・惣菜・加工品などをお買い求めいただけます。農作物におかれましては、地元で採れた野菜のほか県内外からとりよせ 1 日中買物をお楽しみいただけます。また、このもみじ館には、1 億円をかけたトイレがあり、トイレ清掃に常時 4 人の清掃員を配置して、「いつ見ても掃除している」と言われるほど、切れ間ない清掃を行い、清潔さを追求しています。

また、エントランスには入口両サイドに、来場者の目を引くよう、桜と紅葉の大陶板を、トイレ入口ホールには、トイレ待ちの人、或いは用足中の人達等々に対する癒しと和やかさを与える為、トイレ正面の日本庭園に滝を流し、また、手前には自動演奏するスケルトンのグランドピアノとくつろぎ用的高级椅子を配置しました。

食事処ではうどん、ラーメン、おにぎり、カレー、たこ焼き、焼き立てパン、ソフトクリームなど各種あり、なかでも大任町のシンボルでありますしじみを使用した商品でお客様に目で楽しみを舌では驚きをお届けしております。



女子優美トイレ



子供広場

電動F1カート、電動機関車やローラー滑り台、コンビネーション遊具など親子のふれあいを重視しており、夏季には噴水や、子供用プールを用意し暑いなかでも元気に遊ぶことができます。

道の駅おおとう桜街道は、北九州方面から大分・熊本を結ぶ観光ルートの動脈であります県道八女香春線と、国道 322 号線バイパスとの交差点付近に立地しています。

当駅は、緑豊かな田園地帯に、地域農業・商業振興は基より、健康増進による医療費削減と雇用拡大を図る起爆剤として、また、近隣地区をはじめ広域圏にわたる交流の場、道路情報などの発信基地としての役割を担う、日本最大級の道の駅として誕生いたしました。当駅周辺道路には、桜や紅葉と芝桜が 6.3km にわたり植栽され、春には桜と芝桜が秋には紅葉が通行する人々の心を和ませます。また平成 22 年 10 月にオープンし平成 26 年 11 月には来場者数 500 万人を突破致しました。

当駅は、「もみじ館」「さくら館」「子供広場」の3つのゾーンに分かれており、子供からお年寄りまでが立ち寄り1日中楽しめる施設となっております。またイベント行事としまして、夏祭りや、冬期にはLED球を 45 万球使用し色鮮やかに道の駅全体を照らすイルミネーション、年末には平成の数えにあわせた段数で作る巨大門松などめじろおしとなっております。憩いの施設として、また長旅経路の休息の場として、是非お立ち寄りください。



さくら館

天然温泉を利用した源泉風呂、直経約 3 ミクロンの気泡によって白色になったお湯が楽しめる大浴場、スピンドル風呂、岩塩サウナ、遠赤外線サウナ、水風呂、豪快と爽快さを追求した露天風呂、釜風呂、15 種類の鉱石を敷き詰め浴室内をミストで充満させ大量の汗を流す薬石浴(嵐の湯)などがあります。休憩処では、「惣菜も



薬石浴

みじ」で軽食もでき、140 畳の広々とした大広間では休憩やごろ寝をすることもできます。事前に予約をしていただければ宴会場としても利用できます。また、マッサージ室やキッズコーナーも備えております。

■営業時間

農産物直売所／9:00～18:30(12/31は15時まで)
食事処／10:00～20:00(12/31は14時まで)
温浴施設／10:00～22:00(季節により変更あり)
■休館日／[物産館]1/1～1/2 [温泉]12/31
住所／田川郡大任町大字今任原1339 TEL／0947-63-4430



「求菩提山」「求菩提の農村景観」

豊前修験道の聖地として多くの修験者が修行に励んだ。それを支えた集落は棚田石垣の景観を今に伝え、日本の原風景をとどめている。

緑豊かな田園都市

古く“豊の国”と呼ばれた豊前地域は、温暖な瀬戸内海性気候という好条件に恵まれ、海や山の幸など豊かな自然の恵みを受けた地域として発展してきました。平安時代には地域のシンボルともなっている求菩提山(標高782m)に山岳修験の文化がもたらされ「一山五百坊」と称された山は豊前修験道のメッカとして栄えます。特に、山中から発見された「銅板法華経」は国宝に「求菩提山」は国の史跡に指定されました、麓に広がる石垣棚田は「求菩提の農村景観」として国の重要文化的景観に選定されています。

こうした歴史を伝える資料は「求菩提資料館」に展示されていて、年間多くの人たちで賑わいます。

一方で耶馬日田英彦山国定公園に含まれる求菩提山と犬ヶ岳(標高1131m)は四季折々に様々な表情を見せ、その豊かな自然は豊前の誇る財産です。

春には眩しいばかりの新緑が山々を覆い、麓では「しゃくなげ祭り」や「くぼて里山コンサート」が催され、里に春の到来を告げます。

夏は水源の森、犬ヶ岳から注ぎ出す豊かな水が岩岳川に溢れ、山はキャンプや川遊びに訪れる人々で賑わいます。

秋、紅葉に彩られた山は日々その色合いを変え、山を巡る小径は自然の豊かさと例えようの無い情景を見せてくれます。

木枯らしが吹く頃、山はまるで来る者を拒むように雪に覆われます。厳しい季節は新たな生命の誕生を待つプレリウドの如く静けさを纏い、やがて「お田植え祭り」の御神歌が山に響く頃、里に春の到来を告げます。

こうした自然環境を活かし、昨年から「森林セラピー基地」の認定を受け癒しのスポットとしてPRしてゆきたいと考えています。また、豊饒の海「豊前海」の魅力を伝えようと現在水産加工施設の整備を進めており、来年には皆さんに“豊前海一粒かき”“豊前本ガニ”などを手軽に楽しんでいただくことが出来るようになります。

そして、豊前市のもう一つの魅力は地域に伝えられてきた伝統芸能です。その代表格は「豊前岩戸神楽」で、六つの団体により传承されています。その起源は中世の頃と言われ、江戸時代には現在のような形が完成しており、^{みさき} 駈仙と呼ばれる鬼が“湯立神楽”など様々な場面に登場します。神楽は10月～12月にかけて市内の神社50ヶ所余で奉納され地域の大切な行事として传承されています。この他、春には八屋祇園、宇島祇園などの



豊前市の岩戸神楽

江戸時代には神官が演じたと言われ、明治以降氏子に传承され現在は神楽講という組織で受け継がれている(県指定無形民俗文化財)。



森林セラピー基地

求菩提山を中心に福岡県で4番目の認定を受けた。静寂に包まれた山は絶好の癒しスポット。

華やかな祭礼が執り行われ、一年を通じて様々な祭りを楽しむことが出来ます。

このように豊前市は豊かな自然とその恵、受け継がれてきた伝統芸能など暮らしやすい生活環境を有していますが、昭和30年の昭和の大合併で誕生して依頼、人口の減少に歯止めがかかりません。そのに伴い空き家が増加しその対策が求められる中、有効活用の方法として「空き家バンク」の運用を進めています。現在までに登録された物件は130軒を超え、59件の契約(賃貸・売買)が成立しています。この制度を利用して市外から移住された方も多く、概ね好評をいただいています。

人口減少をどう食い止めるかは豊前市のような小規模自治体にとって大きな課題ですが、これからも地域の資源を活かしながら、創意工夫に務め頑張りたいと思っています。3月1日には東九州自動車の豊前ICが開業し、春には宮崎までノンストップで繋がります。このチャンスを生かすべく交流人口の増加を目指し、様々な取組と情報発信を進めて行きたいと思っております是非、みなさんも豊前市にお越しください。お待ちしております



大富神社春季神幸祭(八屋祇園)

その昔、上毛郡擬大領紀宇麻呂(きのうまる)が藤原広嗣の乱の平定で功績があり、凱旋した様子を模しているといわれ、4月30日、5月1日に催される(県指定無形民俗文化財)。



しゃくなげ祭り

ツクシヤクナゲは豊前市の市花で、その自生地である犬ヶ岳に生育する株は国の天然記念物に指定されている。4月には求菩提資料館前の広場でしゃくなげ祭りとともに「くぼて里山コンサート」も開催される。

イベント情報

2月	畑のどんど焼き
3月	求菩提山のお田植え祭り
4月	八屋祇園
5月	宇島祇園 宝福寺山つつじ祭り
7月	みなと祭り
10月	カラス天狗祭り
10月～12月	豊前市の岩戸神楽
11月	ゆず祭り
12月	天地山ジョギング大会



遠賀川水源地ポンプ室

写真提供/新日鐵住金(株)八幡製鐵所
※非公開施設ですので、敷地内への立ち入りはできません。

元気な風がふくまちなかま

昭和33年11月、福岡県で20番目の市として、中間市は誕生しました。県の北部に位置し、北九州市と遠賀郡、鞍手郡に接しています。

市域のほぼ中央には、まちを東西に二分するかたちで南から北へ一級河川の遠賀川が流れています。市民は川の東側を通称「川東」、西側を「川西」と呼んでいます。

北九州市側となる川東には、なだらかな丘陵を背景に閑静な住宅街と商業地などが形成し、人口の9割が集中しています。川西の広々とした平野部には、美しくのどかな田園風景が広がるとともに、産業振興策として工業団地なども立地しています。

また、野鳥の宝庫としても知られる中島をはじめ、垣生公園や蓮花寺ボタ山など今も多く残る自然も市の姿に彩りを与えています。

中間市から世界遺産を

中間市には、平成27年に世界遺産登録を目指している「明治日本の産業革命遺産」の構成資産である遠賀川水源地ポンプ室があります。「明治日本の産業革命遺産」には、幕末から明治にかけて製鉄・鉄鋼、造船、石炭産業の急速な産業化に関わる8県11市に広がる

23の構成資産があり、遠賀川水源地ポンプ室はその構成資産の一つです。八幡製鐵所は北九州工業地帯の基幹工場として日本の近代化を支え、我が国の重工業化の道を切り開きました。遠賀川水源地ポンプ室は、八幡製鐵所の鉄鋼生産に必要な工業用水の送水施設として歴史的役割を果たし、現在も稼働を続けている産業遺産です。稼働中の産業遺産が世界遺産に登録されれば、極めて異例なこととして海外からも注目されると考えられています。

フットパスを活用したまちづくり

「ありのまま」の風景を楽しみながら歩くフットパス。中間市では、イギリスを発祥とするこのフットパスを活用したまちづくりを、北九州市立大学の全面協力を得て進めています。地域の魅力の再発見や交流人口の増加などが期待されるフットパス。世界遺産だけでなく、地域住民とつながりながら地域を活性化できる手法として、フットパスを観光政策の柱として進めていきます。現在はFNQ(フットパスネットワーク九州)の認定を受けるためにコース作りに取り組んでいます。



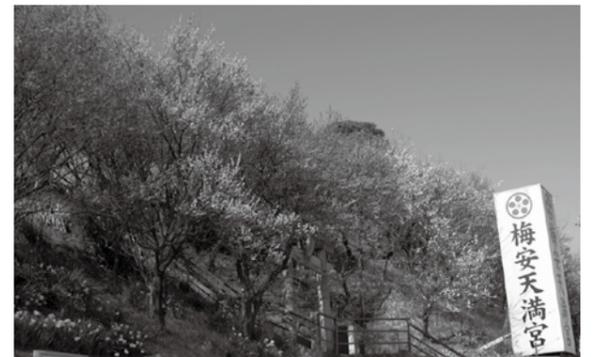
中間唐戸

江戸時代、福岡藩初代藩主・黒田長政の命により堀川の掘削が始められ、長い年月を経て完成した堀川の取水門です。福岡県指定文化財。



垣生公園

市内最大の都市公園である垣生公園。自然豊かで、四季折々の花が咲き誇り、特に桜の名所として広く知られています。また、園内には福岡県指定文化財の6世紀後半に作られた古墳群である「垣生羅漢百穴」があります。



梅安天満宮

菅原道真公をまつる神社。1月～2月にかけて紅白の梅が咲き誇ります。

空き家バンク制度で定住人口の増加を

中間市では、市内の空き家を有効活用することにより、市民と市外居住者の移住・定住を促進し、地域の活性化を図るため、空き家バンク制度に取り組んでいます。この制度は、市内にある空き家の賃貸・売却を希望する所有者から申し込みを受け、登録された空き家情報を市のホームページや広報紙などで公開し、空き家を利用するの、市内外からの移住や定住を希望する人に物件情報を提供するものです。4月から始まったこの制度を大いに活用し、定住人口の増加を促進していきます。



遠賀川河川敷

毎年4月～5月には鯉のぼり約150匹が泳ぎます。

イベント情報

1月	ふるさと遠賀川親子凧あげ大会
3月	筑前中間さくら祭
8月	筑前中間川まつり
10月	筑前中間やっちゃん祭



人も自然も、いきいき新宮

新宮町は昭和35年に新宮町と立花村が合併し、平成27年4月で60年の記念の年を迎えます。

新宮町は福岡市の北に隣接し、鉄道や国道など交通アクセスが良いことから新たに移り住む人が増え、現在、人口増加率は全国市町村の部トップです。JR鹿児島本線から西鉄貝塚線にかけての桜山手・湊坂・杜の宮や、JR新宮中央駅周辺のマンションなど、新興住宅地が次々に開発されてきました。人口増加に伴い、新設小学校・中学校の建設を予定しています。

一方、産業も盛んで、玄界灘と立花山の自然が育んだ農産物と海産物はとても魅力的です。立花山日曜市や、地域産品直売施設「ひとまるの里」「相島地域産物展示販売所」などで購入することができます。他にも町内にはさまざまな製造業が進出しています。

また、新宮町には白砂青松の海岸や相島、緑あふれる立花山といった自然も多く残されています。

新宮町の人口 平成27年2月末現在

[人口] 29,896人(男性 14,586人 女性 15,310人)

[世帯数] 11,417世帯



相島

新宮町漁港から北西約7.5km、町営渡船でわずか17分の海上に浮かぶ「相島」は、万葉集や続古今和歌集にも歌われた歴史ある島です。

ハート型の島内には、国指定史跡の「相島積石塚群」など貴重な遺跡や神社をはじめ、珍しい鼻栗瀬や柱状節理の絶壁など大自然の造形美が見所です。島の周囲は6.14kmあり、釣りをされる方や、ハイキングを楽しむ方、島に生息する猫を見に来られる方など様々な楽しみ方が出来ます。



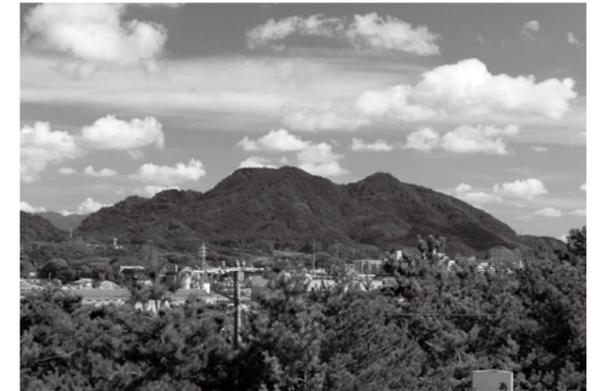
沖田中央公園

JR新宮中央駅東口から国道3号線方向に一直線に伸びる桜並木のあるセントラルパーク。水と緑に親しめる憩いの空間です。毎年11月に開催している「まつり新宮」の会場です。



新宮海岸

ゆるやかな弓なりのカーブを描く海岸は、通称「パラソルのふち」とも言われます。海岸沿いには、海風や砂を防ぐ「楯の松原」と呼ばれる松林が広がっており、昔から白砂青松の海岸として知られています。



立花山

標高367.1mの立花山は、緩やかな傾斜で登りやすく、手軽なハイキングコースとしてたくさんの人に親しまれています。山頂付近には、国の天然記念物に指定された、樹齢300年を超えるクスノキが自生しており、若葉のころには、山全体が新緑に包まれ森林浴を楽しむことができます。また、立花山では歴史も感じることができ、戦国時代に築城された立花城の城跡を見ることが出来ます。



特産品

福岡県のブランドイチゴ「あまおう」は全国に出荷されています。皇室に献上されたこともある「立花ミカン」は町外からも多くの方が買いに来ます。相島でとれた新鮮な魚などを使ったかまぼこ、塩ウニ、干物など、新宮町ならではの味を販売しています。

イベント情報

1月	玉競り(磯崎神社)、恵比須祭(若宮神社)
2月	節分祭(独鈷寺)、種初祭(綿津見神社)
4月	春の大祭(人丸神社)、御開帳祭(千年家)、立花山山開き(立花山)、相島春フェスタ
7月	海開き(新宮海岸)
8月	観音遷座祭(相島)
9月	八朔祭(磯崎神社)、五穀神祭(六所神社)
10月	合併60周年記念式典、おくんち
11月	まつり新宮、町内駅伝大会

小郡市は県中央部に位置し、福岡市や久留米市のベッドタウンとして発展しています。人口は微増傾向にあり、新興の大型住宅団地の販売は好調で、今後、三国が丘駅西側の「筑後小郡簡保レクセンター」跡地で、300戸規模の大型宅地開発が計画されているようです。既存の住宅地域においても中心部や鉄道沿線においては、地価の下げ止まり傾向が見られます。他方、郊外の利便性に劣る住宅地域においては、地価下落が継続しているものの、それは縮小傾向にあります。なお、住宅地最高価格地点(小郡-2)は鉄道沿線の既存の分譲住宅団地ですが、画地規模がやや

大きいため、総額との関連で地価の下落が続いています。商業地域については七夕通りにおける郊外型路線商業地域の形成や、平成25年11月の大保地区における大型複合商業施設「イオン小郡ショッピングセンター」の開業があります。これらの影響を受けて、西鉄小郡駅前にあったスーパー「マルシェ」が平成25年10月末で閉店・解体されるなど、西鉄小郡駅前の既存中心商業地の地価は下落が継続しています(小郡5-1)。

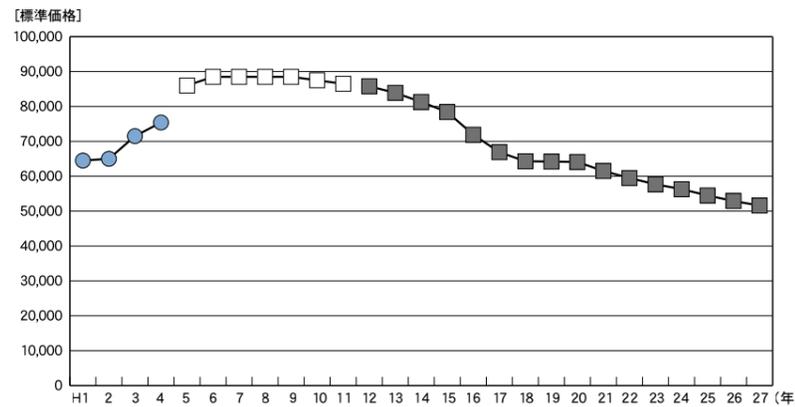
小郡市は今後とも福岡都市圏、久留米広域圏として発展していくことが予測されます。

不動産鑑定士 川崎 耕二

住宅地

最高価格地点	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年 小郡-5	寺福童字東上牟田430番30	64,500	0.0%
平成27年 小郡-2	三国が丘1丁目187番	51,600	▲2.5%

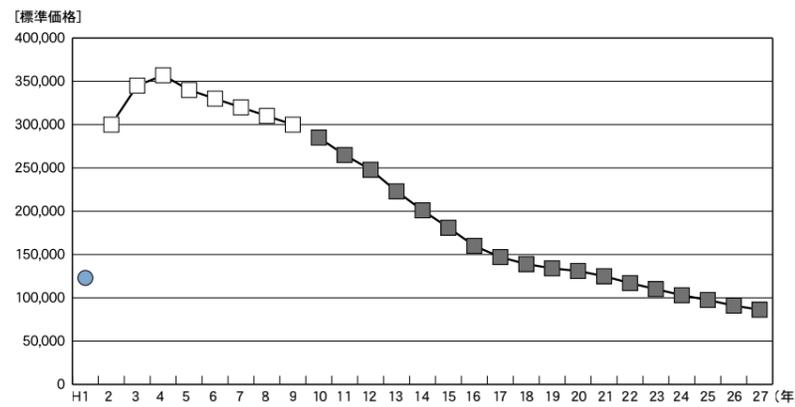
- [小郡-5]寺福童字東上牟田430番30
- [小郡-2]三沢4225番459
- [小郡-2]三国が丘1丁目187番



商業地

最高価格地点	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年 小郡 5-1	小郡字前伏187番15外	12,300	5.1%
平成27年 小郡 5-1	祇園1丁目15番16	86,200	▲5.3%

- [小郡5-1]小郡字前伏187番15外
- [小郡5-1]小郡字大保道29番7外
- [小郡5-1]祇園1丁目15番16



アンケート

質問	回答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	イオン小郡ショッピングセンター(H25.11)
新しく作られた公共施設とその時期	総合保険福祉センター「あすてらす」(H16.7)
昭和の最も有名な場所	七夕神社、筑後小郡簡保レクセンター
平成の最も有名な場所	七夕神社、如意輪寺
27年間で最も変わった場所など	ニュータウン地区(宅地開発)
昭和の町の中心	西鉄小郡駅前
平成の町の中心	西鉄小郡駅前
平成元年の人口	46,822人 (H1.1.31現在)
平成27年(最新)の人口	59,443人 (H27.1.31現在)
平成元年の世帯数	13,740世帯(H1.1.31現在)
平成27年(最新)の世帯数	23,022世帯 (H27.1.31現在)
平成になって進出した企業とその時期	丸東産業株式会社(H9.4)
現在計画されている市の事業	干潟第2工業団地整備事業
進出予定の企業	未定

久山町は福岡市都心部から東に約10km、糟屋地区のほぼ中央に位置している。当町は市街化調整区域を広範に指定する独自の都市計画で、基幹産業である農林業を保護し、乱開発の抑制と自然環境の保護を継続してきた。

最近の特徴としては、九州自動車道「福岡」I.C.に比較的近く、同I.C.を経由して福岡市都心部・九州各地・本州方面への交通アクセスが良好であること等から、物流施設

の進出が相次いでいる。また、上久原地区での土地区画整理事業などの、農住を共存させた独自の街づくりも進行している。

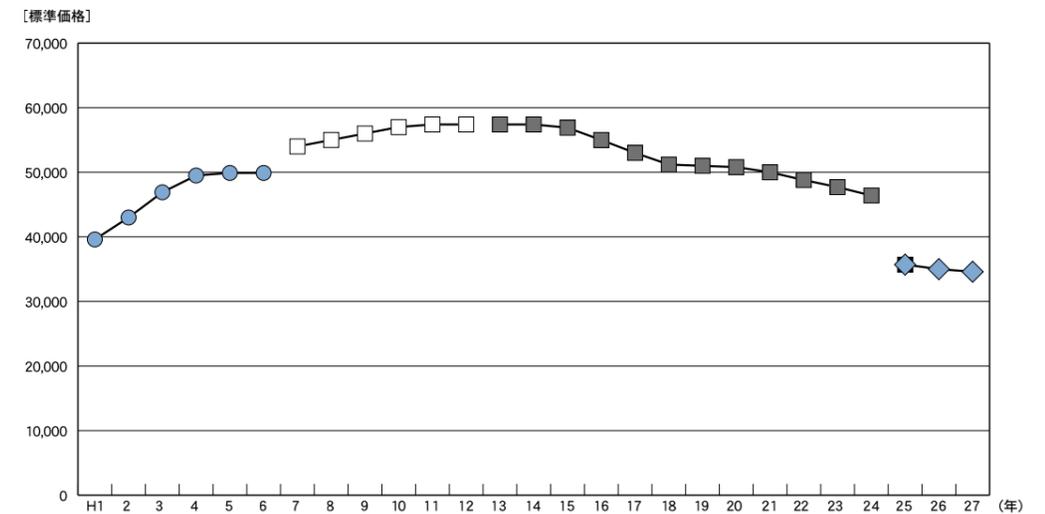
土地価格の推移をみると、地価公示地点は住宅地のみで、鉄道駅が町内になく、交通利便性が劣り土地需要は弱いので、依然として地価の下落傾向が続いているが、下落幅は縮小傾向にある。

不動産鑑定士 古川 一哉

住宅地

最高価格地点	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年 久山-2	大字山田字鳥越1969番6	39,600	1.5%
平成27年 久山-1	大字山田字丁ノ坪718番6	34,600	▲1.1%

- [久山-2]大字山田字鳥越1969番6
- [久山-1]大字山田字中原田1725番6外
- [久山-1]大字山田字中原田1733番1外
- [久山-2]大字山田字石切399番239外
- ◆ [久山-1]大字山田字丁ノ坪718番6



アンケート

質問	回答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	トリアス(H11.4.23) ※オープン当時は「トリアス久山」
新しく作られた公共施設とその時期	レスポアール久山(H11.7)、ヘルスC&Cセンター(H8.3)、久山町立保育所(H17.6)、山田小学校(H4.7)
昭和の最も有名な場所	伊野天照皇大神宮
平成の最も有名な場所	伊野天照皇大神宮
27年間で最も変わった場所など	下山田地区、深井交差点付近
昭和の町の中心	久原交差点付近
平成の町の中心	久原交差点付近
平成元年の人口	7,578人 (H1.3.31現在)
平成27年(最新)の人口	8,339人 (H27.2.28現在)
平成元年の世帯数	2,009世帯 (H1.3.31現在)
平成27年(最新)の世帯数	2,991世帯 (H27.2.28現在)
平成になって進出した企業とその時期	ダイショー(H24.12)
現在計画されている町の事業	上山田土地区画整理事業、草場地区再開発事業
進出予定の企業	—



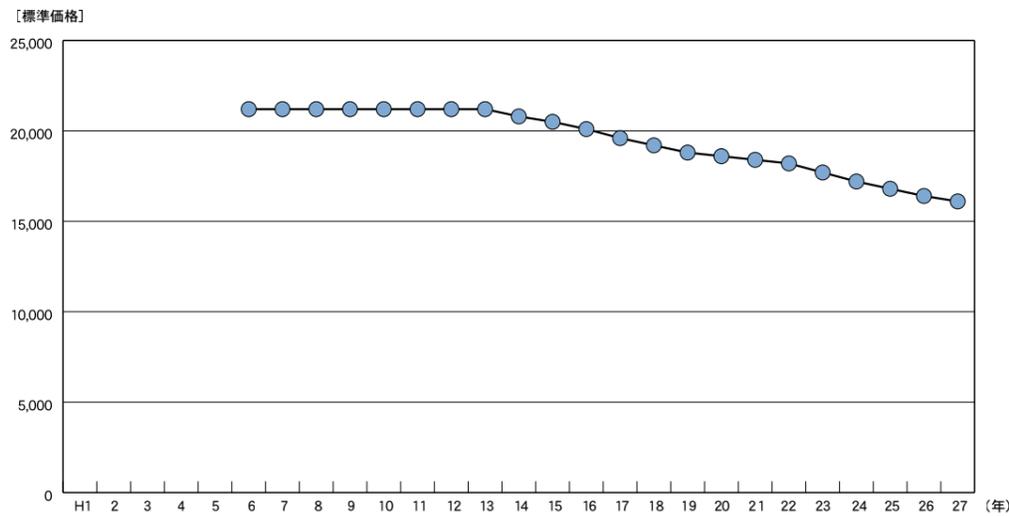
添田町は、福岡県の東南部に位置し、南部は英彦山山系をもって、大分県日田市、中津市と接し、西部は朝倉郡東峰村、嘉麻市及び田川郡川崎町と接しています。その町域は、東西約13km、南北16kmで総面積約132.10km²と県内でも屈指の広大な面積です。同町は、杉、ヒノキ等の優良材の産出地として知られており、農業も盛んです。また、日本三大修験場の一つであった英彦山等の観光資源を有しています。

最近の地価動向については、人口減少、高齢化の進展等の構造的な要因や停滞気味の景気を背景として、総じて、下落基調で推移しています。不動産の取引市場においては、人口が集中している中心市街地付近では、相応の取引が見られるものの、山間部、山麓部等での取引は、需要に乏しく低調です。こうした状況は、今後の景況にもよりますが、当分の間は、継続するであろうと予測されます。

不動産鑑定士 三好 丈久

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27年	添田-1	田川郡添田町大字添田字上町東側1685番2外	16,100	▲1.8%

● [添田-1]田川郡添田町大字添田字上町東側1685番2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	—
新しく作られた公共施設とその時期	英彦山スロープカー(H17.10)
昭和の最も有名な場所	耶馬日田英彦山国定公園
平成の最も有名な場所	耶馬日田英彦山国定公園
27年間で最も変わった場所など	旧英彦山小学校周辺(英彦山花園)
昭和の町の中心	添田町役場周辺
平成の町の中心	添田町役場周辺
平成元年の人口	15,537人(H1.1.31現在)
平成27年(最新)の人口	10,685人(H27.1.31現在)
平成元年の世帯数	4,940世帯(H1.1.31現在)
平成27年(最新)の世帯数	4,878世帯(H27.1.31現在)
平成になって進出した企業とその時期	福太郎 めんべい添田町工場(H26.7)
現在計画されている市の事業	添田町歴史的風致維持向上計画
進出予定の企業	—

新規入会者の紹介



大和不動産鑑定株式会社 九州支社

不動産鑑定士
扇 幸一郎

昨年の4月より、福岡県不動産鑑定士協会に入会させていただきました扇幸一郎と申します。

鑑定業界に入り、26年目になります。奈良、大阪、東京及び福岡と転勤しており、その土地の味に舌鼓を打ちながら、趣味として食べ歩きをしています。特に福岡は、玄界灘の新鮮な海の幸。九州独特の甘めに味付けされた刺身醤油で食べる刺身、ごま鯖と呼子の烏賊は絶品で、こちらに来て何度も感動しました。

自宅に近いこともあって、長浜鮮魚市場の月1回の感謝デーには出役しております。自称、料理男子?おっさんですが、大阪より持参したマイ出刃包丁と刺身包丁を駆使しております。先日も何人かで、鯛一匹を、頭を塩焼き、身を刺身、あらをブリ大根にしておいしく頂きました。その甲斐あって、5キロほどウエイトを増やしました。現在の目標は、半年通っていた港のボクシングジムも閉鎖になったので、大濠公園ウォーキングで痩せることですが、体重の増加に追いついておりません。

今年で48歳になる年男です。

羊は、トラブルや争い事は嫌いで、群れをなしてチームワークで行動し、フレンドリーな関係が好きです。しかし、困難に負けない頑固さがあります。

ウールセーターが人を暖かく包みこむように、私も大阪弁で人に温かく接して頑張りたいと思います。今後ともよろしくお願い致します。

会員名簿

平成27年3月20日時点
[希望者のみを掲載しています]

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
浅川 博範	くるめ不動産鑑定(株)	830-0017 久留米市日吉町 1-1-902 アーバンパレス久留米センターステージ	0942-32-4337
麻生 敏雄	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001 福岡市中央区天神 1-12-20 日之出天神ビル7F	092-712-9112
綾部 圭太	綾部不動産鑑定(株)	812-0013 福岡市博多区博多駅東 1-12-5 博多大島ビル905	092-292-6461
荒川 保昇	(株)環境評価コンサルタント	810-0001 福岡市中央区天神 4-5-10 チサンマンション第2天神 311	092-761-7617
荒牧 恭一	(株)立地研	810-0041 福岡市中央区大名 1-9-14 シティマンション大名 605	092-725-2063
安東 清美	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013 福岡市博多区博多駅東 2-6-1 九勸筑紫通ビル 3F	092-441-5522
池田 昌修	中央総合鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名 2-4-30 西鉄赤坂ビル 7F	092-714-5715
池田 雄士	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神 1-12-7 福岡ダイヤモンドビル 9F	092-781-6073
石井 修	石井不動産鑑定士事務所	810-0073 福岡市中央区舞鶴 2-1-21	092-741-5006
石田美紀子	新日本総合鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名 2-10-2 シャンボール大名 B-201	092-741-0855
出雲 重成	出雲不動産鑑定士事務所(有)	812-0011 福岡市博多区博多駅前 2-19-17-506	092-432-1380
市下 達也	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013 福岡市博多区博多駅東 2-6-1 九勸筑紫通ビル 3F	092-441-5522
一村 貴	アイ・ブレインズ	802-0077 北九州市小倉北区馬借 1-5-18 ランドスペース馬借 501	093-513-3850
井手 江美	つくしのくに鑑定(株)	811-3219 福津市西福岡 3-12-11	0940-72-5100
井上 慶一	(株)さくらビジネスパートナーズ	810-0041 福岡市中央区大名 2-4-22 新日本ビル 5F	092-737-8500
井上 真輔	(株)みずほ不動産鑑定所	810-0073 福岡市中央区舞鶴 3-2-4 福岡舞鶴ビル 6F	092-738-6105
岩城 雅俊	平和総合コンサルタント(株)	839-0862 久留米市野中町 914	0942-39-3311
岩隈 良弘	プラス不動産鑑定(有)	810-0042 福岡市中央区赤坂 1-11-13 大稲ビル 7F	092-713-2272
岩崎 圭亮	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013 福岡市博多区博多駅東 2-6-1 九勸筑紫通ビル 3F	092-441-5522
岩淵三千昭	(株)不動産評価研究所岩淵事務所	802-0077 北九州市小倉北区馬借 1-1-17-701 KOKURA TOWER 7F	093-522-5091
上田 博隆	(株)久栄総合コンサルタント	830-0061 久留米市津福今町 349-18 久栄ビル	0942-39-7826
内田 信行	(株)九銀不動産鑑定所	810-0042 福岡市中央区赤坂 1-16-13 上ノ橋ビル 5F	092-751-5745
梅田 俊司	梅田不動産鑑定事務所	806-0047 北九州市八幡西区鷹ノ巣 1-15-5	093-641-8886
江見 博	(株)総研	810-0001 福岡市中央区天神 1-13-2 興銀ビル 5F	092-732-3470
江本 庸時	江本不動産鑑定事務所	824-0005 行橋市中央 2-5-13	0930-26-2227

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
大石亜紀子	大石亜紀子不動産鑑定事務所	810-0001 福岡市中央区天神 1-14-16-6F	092-724-0805
大岩根 亘	(株)久栄総合コンサルタント	830-0061 久留米市津福今町 349-18 久栄ビル	0942-39-7826
大川弘太郎	大川不動産鑑定事務所	802-0001 北九州市小倉北区浅野 1-1-1 JR小倉駅ビル 8F	093-511-5588
扇 幸一郎	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001 福岡市中央区天神 1-12-20 日之出天神ビル 7F	092-712-9112
大楠由美子	(株)九銀不動産鑑定所	810-0042 福岡市中央区赤坂 1-16-13 上ノ橋ビル 5F	092-751-5745
大武 克己	大武不動産鑑定士事務所	807-1121 北九州市八幡西区石坂 1-17-10	093-614-2608
大塚 誠司	(有)アセット・インフィニティ	810-0002 福岡市中央区西中洲 10-4 ワコービル 3F	092-738-8580
大塚 弘孝	大塚不動産鑑定士事務所	810-0073 福岡市中央区舞鶴 3-2-32 舞鶴ロイヤルビル 3F	092-721-0033
大西 克則	貞和不動産鑑定(株)	810-0011 福岡市中央区高砂 2-11-18	092-521-6662
大堀 満郎	大堀不動産鑑定事務所	814-0174 福岡市早良区田隈 3-23-20	092-985-5513
岡田 英吾	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神 1-12-7 福岡ダイヤモンドビル 9F	092-781-6073
岡部 敦	おかべ税理士法人	812-0033 福岡市博多区大博町 2-1 大前ビル 2F	092-291-4125
沖永 裕章	沖永不動産鑑定所	806-0059 北九州市八幡西区萩原 3-4-11	093-644-0808
小野 恭嗣	小野不動産鑑定	812-0017 福岡市博多区美野島 1-19-11 真藤ビル 2F	092-292-3376
小野田秀幸	広域不動産鑑定(株)	810-0032 福岡市中央区輝国 2-11-70	092-523-5201
景平 良邦	(有)景平不動産鑑定	803-0841 北九州市小倉北区清水 4-1-30 石川ビル 102	093-232-2315
片山 邦秀	片山不動産鑑定事務所	810-0014 福岡市中央区平尾 2-11-11-801	092-523-9721
加藤 一生	(株)アプレイザル	806-0028 北九州市八幡西区熊手 3-3-12 丸善ビル 3F	093-632-1854
金山 哲也	けやき不動産鑑定事務所	815-0072 福岡市南区多賀 2-4-10 野間カステリア 705	092-408-7233
兼重 利彦	かねしげ不動産鑑定事務所	803-0275 北九州市小倉南区高野 3-7-11	093-981-8557
神谷 孝	神谷不動産鑑定士事務所	802-0981 北九州市小倉南区企救丘 1-29-23	093-964-2514
川崎 一秀	川崎一秀不動産鑑定士事務所	836-0867 大牟田市花園町 38	0944-54-6719
川崎 健祐	(株)孝栄設計コンサルタント	811-1302 福岡市南区井尻 1-36-20	092-571-5292
川崎 耕二	筑後不動産鑑定	830-0039 久留米市花畑 2-16-14 フォーウィルズコート 402	0942-80-7198
川崎 孝志	(株)孝栄設計コンサルタント	811-1302 福岡市南区井尻 1-36-20	092-571-5292
川村 勇人	(有)アセッツ鑑定	810-0073 福岡市中央区舞鶴 2-2-1 筑邦ビル 4F	092-739-5101
木原 正人	オフィス21不動産鑑定士事務所	807-0844 北九州市八幡西区春日台 6-3-12	093-611-3287
木村 修二	一般財団法人日本不動産研究所北九州支所	802-0006 北九州市小倉北区魚町 1-4-21 魚町センタービル 8F	093-531-6788
清 永 優	日本不動産鑑定事務所	802-0043 北九州市小倉北区足原 1-13-1	093-521-0201
桐野 祐記	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神 1-10-17 西日本ビル 3F	092-771-0641
桑野 義政	桑野不動産鑑定士事務所	810-0001 福岡市中央区天神 2-4-12	092-781-2608
桑原 哲治	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神 1-10-17 西日本ビル 3F	092-771-0641

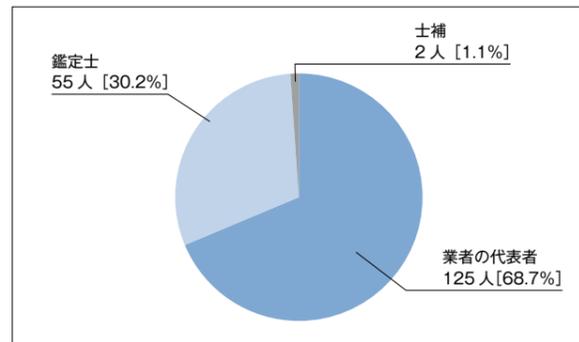
会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
小池 孝典	小池不動産鑑定事務所	811-3308 福津市星ヶ丘28-10	0940-26-0662
香西 勝之	大和不動産鑑定(株)北九州支社	802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル7F	093-511-6931
小島 智典	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
税田 健司	新都市中央鑑定(株)	810-0411 福岡市中央区大名2-9-29 第2プリンスビル9F	092-722-0233
齊堂 忠道	(株)大建	814-0031 福岡市早良区南庄2-9-12	092-851-3900
境 達司	あさひ不動産鑑定(有)	802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル4F	093-513-2340
佐々木 哲	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-10-17 西日本ビル3F	092-771-0641
貞弘 賢治	貞和不動産鑑定(株)	810-0011 福岡市中央区高砂2-11-18	092-521-6662
佐藤 栄治	第一不動産鑑定事務所	800-0257 北九州市小倉南区湯川4-15-14	093-921-6333
佐藤 修	(株)アプレイザル	806-0028 北九州市八幡西区熊手3-3-12	093-632-1854
佐藤 浩一	ランド鑑定設計	800-0024 北九州市門司区大里戸ノ上2-6-6	093-382-2020
佐藤 史郎	大和不動産鑑定(株)北九州支社	802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル7F	093-511-6931
重松 英和	(有)重松不動産鑑定	814-0005 福岡市早良区祖原14-13 ロマネスク西新201	092-845-4702
重松 正信	(株)都市評価システム福岡	810-0001 福岡市中央区天神1-11-17 福岡ビル7F	092-762-3200
地頭所修一	あおば不動産研究所	813-0025 福岡市東区青葉2-26-8	092-691-7679
柴田 知則	(株)iLand	819-0031 福岡市西区橋本2-6-13	092-405-9003
白水 達郎	白水総合研究所	830-0021 久留米市篠山町168-32	0942-37-3939
杉 孝一	杉不動産鑑定士事務所	803-0841 北九州市小倉北区清水4-3-36	093-571-6971
副田 英美	(株)オフィスソレア	814-0123 福岡市城南区长尾4-19-11	092-865-6113
添野 敬一	(株)プライム評価研究所北九州支所	806-0055 北九州市八幡西区幸神1-2-16	093-644-2380
空井 良元	東アジア不動産研究所	819-0013 福岡市西区愛宕浜2-1-9-908	092-407-8075
高木 俊二	福銀不動産調査(株)	812-0053 福岡市東区箱崎1-4-13 福銀箱崎ビル6F	092-631-0301
高田 卓巳	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
高塚 宏	高塚不動産鑑定所	803-0826 北九州市小倉北区高峰町15-10	093-582-7273
高橋 国生	(株)毎長不動産鑑定所	810-0002 福岡市中央区西中洲12-13 樋口ビル1F	092-751-2052
滝口 良爾	(株)西日本不動産鑑定所	814-0153 福岡市城南区樋井川7-20-5	092-834-9771
田口 浩二	九州不動産コンサルタント	810-0041 福岡市中央区大名2-9-35 トウセン天神ビル6F	092-753-9971
竹下 憲治	(株)ア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

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
棚橋 良次	(有)地域分析	810-0041 福岡市中央区大名1-3-37 隆永ビル601	092-725-0980
田村 常美	(株)田村不動産鑑定事務所	801-0842 北九州市門司区広石1-1-14	093-332-1222
津久井 環	(株)旭鑑定補償	810-0012 福岡市中央区白金2-11-9 CR福岡ビル5F	092-534-1800
土橋 幸夫	アイ・ブレインズ	802-0077 北九州市小倉北区馬借1-5-18 ランドスペース馬借501	093-513-3850
堤 弘	堤不動産鑑定事務所	816-0941 大野城市東大利1-4-2 グレイスヴィラ東大利302	092-592-8631
恒川 恵一	恒川不動産鑑定事務所	810-0041 福岡市中央区大名2-1-43 東洋マンション大名301	092-731-5231
寺島 弘次	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-20 日之出天神ビル7F	092-712-9112
戸川 英二	(株)戸川鑑定士事務所	802-0005 北九州市小倉北区堺町2-1-1-612	093-511-8232
徳永 大典	都市経済研究所	810-0074 福岡市中央区大手門2-1-10-3F	092-741-4812
都合 哲男	(株)平成総合鑑定所	800-0025 北九州市門司区柳町4-12-34	093-382-3000
土手 栄治	(株)北九州システム鑑定	803-0817 北九州市小倉北区田町12-19-202	093-582-4280
友野 和憲	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
友松 昌司	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-20 日之出天神ビル7F	092-712-9112
中嶋 裕二	(株)プライム評価研究所	810-0041 福岡市中央区大名2-4-30 西鉄赤坂ビル7F	092-735-3610
中園 二郎	中園不動産鑑定事務所	810-0073 福岡市中央区舞鶴2-8-6 クラージュ舞鶴608	092-771-1781
中村 秀紀	(株)都市リサーチ	810-0041 福岡市中央区大名2-1-12 メゾン天神402	092-725-2183
中村 光子	(株)都市評価システム福岡	810-0001 福岡市中央区天神1-11-17 福岡ビル7F	092-762-3200
中村 世明	(株)わがまち不動産研究所	819-0005 福岡市西区内浜1-6-5-503	092-406-0315
西川 浩二	(有)フィールズ鑑定法人	810-0023 福岡市中央区警固2-12-5	092-718-2575
西澤 義男	西澤不動産鑑定事務所	803-0856 北九州市小倉北区弁天町9-6	093-571-7700
西村 哲治	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
納富 久雄	(株)旭鑑定補償	810-0012 福岡市中央区白金2-11-9 CR福岡ビル5F	092-534-1800
野口 貴	東邦不動産鑑定事務所	810-0034 福岡市中央区笹丘1-24-4	092-771-0196
橋本 英樹	橋本不動産鑑定所	814-0006 福岡市早良区百道2-6 藤崎公園住宅11-303	092-841-6472
羽田 成利	大和不動産鑑定(株)北九州支社	802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル7F	093-511-6931
波多江裕之	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-20 日之出天神ビル7F	092-712-9112
波多野宏和	(株)アプレイザル	806-0028 北九州市八幡西区熊手3-3-12 丸善ビル3F	093-632-1854
花田 宏治	合同会社花田不動産鑑定士事務所	808-0137 北九州市若松区ひびきの南2-16-15	093-555-9635
馬場 喜幸	九州・アジア・パートナーズ(株)	810-0001 福岡市中央区天神2-14-8 天神センタービル11F	092-736-3737
早坂 剛雄	新日本総合鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名2-10-2 シャンボール大名B-201	092-741-0855
林田 光博	中央不動産鑑定(有)	810-0073 福岡市中央区舞鶴1-2-33 ライオンズマンション天神201	092-715-0242
原田 俊博	福岡立地研究所	811-3211 福津市有弥の里1-10-6	0940-35-8350

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
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
平田 淳	(株)旭鑑定補償	810-0012 福岡市中央区白金2-11-9 CR福岡ビル5F	092-534-1800
平畑 博	中央不動産鑑定(有)	810-0073 福岡市中央区舞鶴1-2-33 ライオンズマンション天神201	092-715-0242
廣原 浩一	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1 九筋筑紫通ビル3F	092-441-5522
福山 節子	福山不動産鑑定事務所	802-0001 北九州市小倉北区浅野2-3-47-3F	093-513-2772
福山 道和	アーバンコンサルティングファーム(株)	814-0005 福岡市早良区祖原16-16 MAICA 西新2F	092-846-7456
藤岡 一雄	フジ総合補償鑑定(株)	830-0061 久留米市津福今町195-12	0942-38-0818
藤岡 廣子	フジ総合補償鑑定(株)	830-0061 久留米市津福今町195-12	0942-38-0818
藤野 裕三	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-10-17 西日本ビル3F	092-771-0641
藤村 吉次	藤村不動産鑑定事務所	803-0835 北九州市小倉北区井堀3-6-32-201	093-561-0545
二村 吉則	(株)九銀不動産鑑定所北九州事務所	803-0817 北九州市小倉北区田町11-10 オークラ田町ハイツ302	093-592-7791
古川 一哉	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
古澤 秀夫	(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
古田 幹雄	古田不動産鑑定士事務所	811-2101 粕屋郡宇美町宇美3-1-10	092-932-0215
堀 和義	(株)総研	810-0001 福岡市中央区天神1-13-2興銀ビル	092-732-3470
前村 晃次	(株)西日本シティ銀行融資統括部不動産調査室	812-0011 福岡市博多区博多駅前1-3-6	092-476-2085
横 由紀	(株)福岡山ノ手鑑定舎	810-0042 福岡市中央区赤坂1-13-7 西嶋ビル4F	092-725-6703
松尾 憲親	(株)大建	812-0032 福岡市早良区南庄2-9-12	092-851-3900
松尾 春仁	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
松崎 信夫	大東鑑定(株)	810-0073 福岡市中央区舞鶴2-4-30	092-714-3066
松崎 能久	大東鑑定(株)	810-0073 福岡市中央区舞鶴2-4-30	092-714-3066
松田 徹	総和不動産鑑定(株)	810-0004 福岡市中央区渡辺通5-23-3 東急ドエルアルス天神901号	092-752-3721
松本 修二	(株)コスモシステム福岡支店	810-0004 福岡市中央区渡辺通1-12-9 フジビル8F	092-791-2661
松本 俊朗	(有)筑紫不動産鑑定事務所	818-0072 筑紫野市二日市中央5-3-16 第二丸明ビル2F	092-921-5825
松本 武洋	中央不動産鑑定(有)	810-0073 福岡市中央区舞鶴1-2-33 ライオンズマンション天神201	092-715-0242
松本 忠人	国土総合研究所	812-0044 福岡市博多区千代2-10-1	092-522-6308
的野 泰浩	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-10-17 西日本ビル3F	092-771-0641
宮崎 浩	(株)紺碧	811-0103 糟屋郡新宮町花立花3-6-6	092-403-7014
宮澤 等	(株)毎長不動産鑑定所	812-0011 福岡市中央区西中洲12-13 樋口ビル1F	092-751-2052
三好 丈久	三好不動産鑑定事務所	802-0077 北九州市小倉北区馬借3-5-1-1105	093-551-9701
向野 高洋	鑑定補償向野研究所	810-0041 福岡市中央区大名2-10-1 シャンボール大名A 1102	092-739-5512
向野 昌邦	鑑定補償向野研究所	810-0041 福岡市中央区大名2-10-1 シャンボール大名A 1102	092-739-5512

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
村上 知子	村上知子不動産鑑定事務所	802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21-7F	093-967-0435
森 幸太郎	(有)北九州不動産鑑定	807-0833 北九州市八幡西区南鷹見町11-20-202	093-695-1225
森部 清司	(株)地域経済研究所	820-0088 飯塚市弁分554-5	0948-26-4678
八木 穆	(株)毎長不動産鑑定所	810-0002 福岡市中央区西中洲12-13 樋口ビル1F	092-751-2052
安木 徳男	(株)アプレイザル福岡	812-0011 福岡市博多区博多駅前2-17-15 NPCビル4F	092-481-1106
山内 英行	山内不動産鑑定士事務所	802-0014 北九州市小倉北区砂津1-3-18	093-541-0035
山内 浩幸	(有)アイアール不動産鑑定	814-0103 福岡市城南区鳥飼7-22-14	092-985-4975
山口 勝彦	(株)国際不動産鑑定所	812-0013 福岡市博多区博多駅東1-12-5 博多大島ビル403	092-483-3350
山崎 晃尚	(株)九銀不動産鑑定所	810-0042 福岡市中央区赤坂1-16-13 上ノ橋ビル5F	092-751-5745
山崎 健二	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
山下 耕一	(有)アセット リサーチ	810-0021 福岡市中央区今泉2-5-19-502	092-725-3276
山下 英彦	福岡不動産鑑定(株)	810-0004 福岡市中央区渡辺通2-1-82 電気ビル北館	092-771-8451
山下 洋生	福岡不動産鑑定(株)	810-0004 福岡市中央区渡辺通2-1-82 電気ビル北館	092-771-8451
山田 元則	山田不動産鑑定事務所	819-0025 福岡市西区石丸3-42-3	092-884-0078
山田 秀俊	中央不動産鑑定(有)	810-0073 福岡市中央区舞鶴1-2-33 ライオンズマンション天神201	092-715-0242
横山 裕	(株)さくらビジネスパートナーズ	810-0041 福岡市中央区大名2-4-22 新日本ビル5F	092-737-8500
吉川 博貴	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-20 日之出天神ビル7F	092-712-9112
吉崎 武雄	(株)総研	810-0001 福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470
吉島万里子	平和総合コンサルタント(株)	839-0862 久留米市野中町914	0942-39-3311
吉田 尚是	(株)吉田不動産鑑定士事務所	806-0067 北九州市八幡西区引野1-13-6	093-621-1777
吉田 博之	(有)エステート・プランニング	810-0004 福岡市中央区渡辺通5-6-18 コモダスパッソ天神1308	092-762-2077
吉田 正宇	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
吉田 稔	(株)第一鑑定リサーチ	810-0041 福岡市中央区大名2-2-50 大名DTビル6F	092-724-6566
吉永 幸雄	(株)西日本不動産鑑定所	814-0153 福岡市城南区樋井川7-20-5	092-834-9771
渡辺 悟	桜坂鑑定(株)	810-0024 福岡市中央区桜坂3-8-1-402	092-791-1780
渡邊 弥恵	(株)総研	810-0001 福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470
渡邊 安正	渡邊不動産鑑定事務所	802-0023 北九州市小倉北区下富野4-16-30	093-541-1861

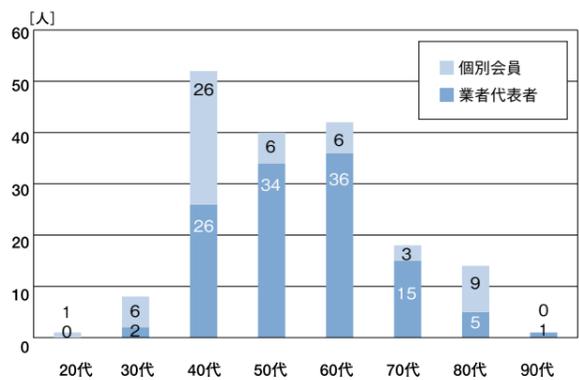
■会員の内訳



■会員の内訳

	人数	構成比
業者の代表者	125	68.7%
鑑定士	55	30.2%
士補	2	1.1%
計	182	100.0%

■全資格者の年齢別構成



■年齢別構成 (資格者のみ)

年齢	人数			構成比
	業者代表者	個別会員	合計	
20代	0	1	1	0.6%
30代	2	6	8	4.5%
40代	26	26	52	29.5%
50代	34	6	40	22.7%
60代	36	6	42	23.9%
70代	15	3	18	10.2%
80代	5	9	14	8.0%
90代	1	0	1	0.6%
計	119	57	176	100.0%
平均	57.3歳			
最年少	29歳			
最高齢	90歳			

■あつという間に広報委員としての2年間が経ち、みなさんの役に少しはあったのだろうか?と考えております。広報委員長をはじめ、広報委員の皆様、そして記事・写真等を提供して下さった皆様、本当にありがとうございます。私事で恐縮ですが、今年の春、ようやく下の子が幼稚園に入ります。この時期は、出会いや別れがあり、しみじみとしてしまいますね。【井手 江美】

■広報委員の皆さん、お疲れ様でした。執筆頂いた皆様、大変ありがとうございました。【大川 弘太郎】

■『鑑定ふくおか』の編集に微力ながら協力させて頂きました。今後も『鑑定ふくおか』がますます充実し、発展することを心よりお祈り申し上げます。【福山 道和】

■広報委員の任期最後の『鑑定ふくおか』となりました。各号ともに、ご執筆いただいた皆さまのおかげで、大変充実したものになったと思います。これからも、『鑑定ふくおか』や「無料相談会」等を通じて、不動産鑑定士の仕事を広く伝えていきたいな、と思います。2年間ありがとうございました。【榎 由紀】

■『鑑定ふくおか』第36号も無事に発行することができました。ご執筆戴きました皆様方のおかげで、今回も充実した内容の広報誌をお届けすることができたのではないかと考えております。秋の無料相談会の相談員としてご参加戴きました会員の皆様方も含めまして、ご協力戴いた皆様方に厚く御礼申し上げます。『鑑定ふくおか』『無料相談会』共々、引き続きご協力のほど、よろしく御願い申し上げます。末筆となりましたが、時節柄、ご自愛下さい。【兼重 利彦】

■ご執筆頂いた皆様、関係各位の皆様のご協力を賜りまして、『鑑定ふくおか』36号は、充実した内容となっております。誠にありがとうございました。【渡辺 悟】

■福岡県鑑定士協会では、広報担当理事として『鑑定ふくおか』の編集に携わってきました。九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会の広報委員活動では『鑑定ジャーナル』を発行していて、7年に1度の編集担当が回ってきていて、かなりこんがらがりましたが、しっかりした委員と事務局とデザイン・プールのさんのおかげで、何とか発行できました。ご協力本当にありがとうございました。【大楠 由美子】



鑑定フォトクラブ福岡
第8回 合評会入選作品



撮影: 宮崎 浩
株式会社 紺碧

はくめいこうせん
「薄明光線」

雲の切れ間から光が漏れ光線の柱が放射状に降り注いで見える現象をそう呼ぶらしい。自然が見せつけるさまには一瞬心を奪われ魅了されるものがある。いま人の手により造られた形あるものの多くは100年後にはその姿を失っていることだろう。100年後を生きる人々は薄明光線を見て何を想うのだろうか。

【講評】

冬の夕刻、志賀島から博多湾、西方を望む一枚。最近の異常気象が続くなか、苦しみ乍ら顔を出した夕陽が印象的です。広大な光景の場合、とかく雲空の割合が多く、間延びするものですが、逆に動きが感じられ迫力のある光景になったと思います。

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.36]
2015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/担当理事 大楠 由美子
浅川 博範 + 井手 江美 + 大川 弘太郎 + 兼重 利彦 + 小池 孝典 +
中村 世明 + 福山 道和 + 横 由紀 + 渡辺 悟
[編集協力] 公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会 事務局

◎本書の無断複写・転載はお断りいたします。

FUKUOKA
ASSOCIATION OF
REAL ESTATE APPRAISERS

鑑定 不動産鑑定士の情報誌
ふくおか Number 36

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