

鑑定

不動産鑑定士の情報誌

Number

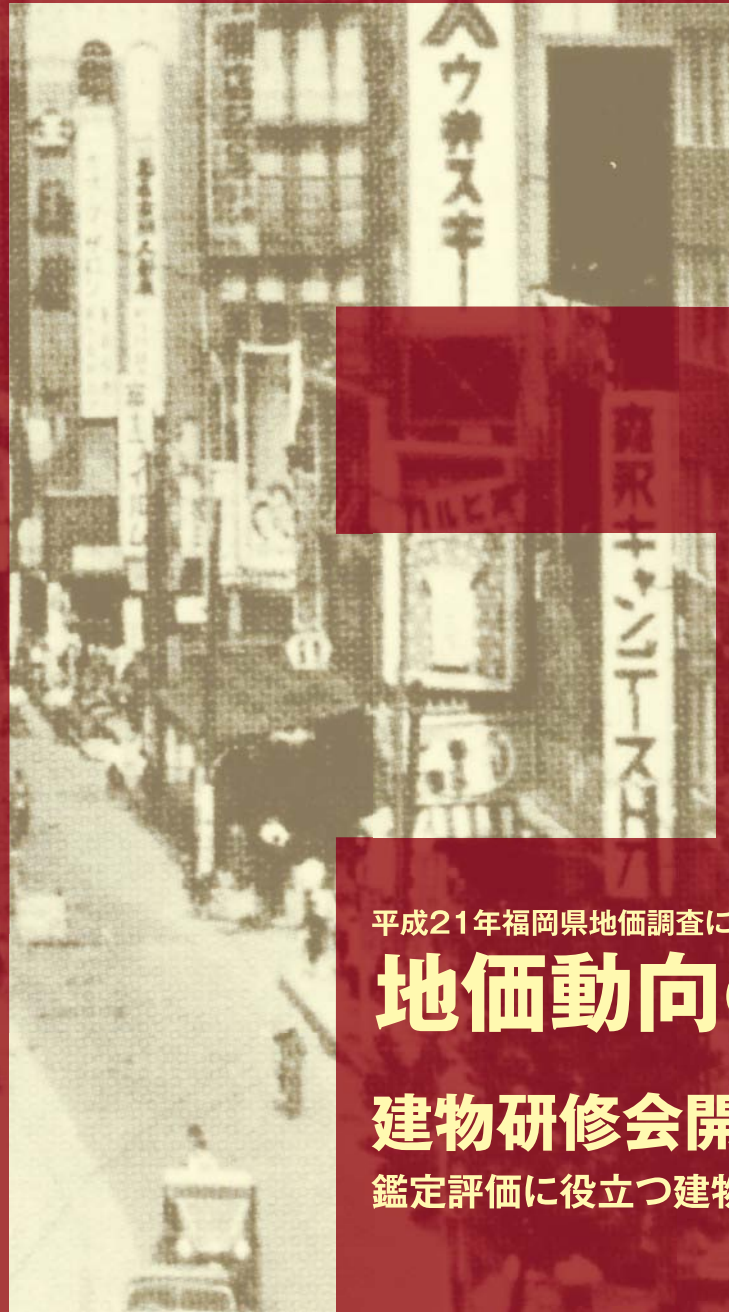
25

2009年10月発行

# ふくおか

社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

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



平成21年福岡県地価調査における

## 地価動向の概況

### 建物研修会開催報告

鑑定評価に役立つ建物の知識



西大橋から望む東中洲

# 中洲 (なかす)

マスコミに登場しはじめた頃のタモリの定番ネタに、「中洲産業大学・タモリ教授のジャズ講座」というものがあった。本来はクラシック専門とおぼしき「トンデモ先生」が、ジャズを揶揄しつつその変遷を語っていく。芸人タモリの真骨頂を思わせた。知性とイカガワしさとかバカバカしさ。それらがほどよくブレンドされた愛すべきギャグであった。架空の中洲産業大学が本当にありそうな気にさせられた。それは、「中洲」という言葉が、このスノビズムたっぷりのギャグにハマっていたからである。

中洲は、その名のとおり、那珂川と博多川にはさまれたデルタ(三角州)。年輩衆には「なかす」と発音する人も多い。

慶長年間、初代福岡藩主・黒田長政が町づくりに着手し、福岡部と博多部を結ぶためにこの地に橋をかけた。のちに開発が進み、芝居小屋や茶屋がつくれ、相撲興行も開かれるなど賑わいを見せる。

明治になると、精錬所や医学校などがつくられた。その後、劇場や映画館、デパートが次々と生まれ、近代的な繁華街の様相を見せはじめる。1945年の福岡大空襲で焼け野原になるも、急速に復興。1950年代には、映画館だけで17館が営業していたという。活況のピークは、80年代から90年代ということになるのか。いずれにせよ、当世の不況のため、いまはその賑わいにも一時ほどの勢いはない。が、このわずか19ヘクタールほどのゾーンが、いまも九州一の「夜の街」であることに変わりはない。

昼と夜、光と影、笑いと涙、出会いと別れ、タテマエとホンネ。さまざまな人の世の清濁(せいだく)を合わせ呑み、「それも一夜(ひとよ)の夢」と、川の水に流し去る。そんな中洲は、今日もたくましく息づいている。



表紙の写真 / 昭和31年頃の東中洲  
写真提供 / アソシエ

【目次】	ごあいさつ	2
	平成21年 福岡県地価調査における <b>地価動向の概況</b>	
	地価公示の総括	代表幹事 山崎 健二 3
	第1分科会	幹事 大川 弘太郎 5
	第2分科会	幹事 西澤 義男 6
	第3分科会	幹事 都合 哲男 7
	第4分科会	幹事 石田 美紀子 8
	第5分科会	幹事 山崎 健二 9
	第6分科会	幹事 友野 和憲 10
	第7分科会	幹事 重松 正信 11
	第8分科会	幹事 井上 真輔 12
	建物研修会開催報告 <b>鑑定評価に役立つ建物の知識</b>	(社) 福岡県不動産鑑定士協会 不動産鑑定士・一級建築士 吉田 博之 13
	平成の地価調査	18
	わがまちバンザイ	うきは市 25 嘉麻市 27
	新規入会者の紹介	29
	福岡県青年鑑定会議の誕生とその時代	(財) 日本不動産研究所 吉田 正宇 31
	福岡青年鑑定会議の活動状況	(株) 谷澤総合鑑定所 九州支社 佐々木 哲
	同好会活動	32
	委員会紹介	33
	ふくおかの <b>物産館めぐり</b>	道の駅 豊前おこしかけ 39 筑前町ファーマーズマーケット みなみの里 40 道の駅 むなかた 41
	<b>会員名簿</b>	42
	(社)福岡県不動産鑑定士協会の現在／編集後記	48
	PHOTOギャラリー	49



## ごあいさつ

社団法人 福岡県不動産鑑定士協会  
会長 田村 常美

会員の皆様、こんにちは。この4月から会長に就任しました。年齢は、現在61才、いわゆるアラウンド還暦、アラカン世代です。不動産鑑定士の仕事を始めたのは、1970年の大阪万博の年です。財団法人日本不動産研究所に入所させて頂いたのですが先輩たちが出張扱いで万博見学へでかけるのに新入所員であるということで出張がみとめられず、くやしい思いをしたことが思い出されます。日本不動産研究所では、本所に約6年間、転勤した神戸支所に11ヶ月(何があったのでしょうか)、広島支所に約3年間お世話になり、円満退職して現在の場所で独立開業し、今日に至りました。開業してからは、公共事業による鑑定・不動産競売評価・抵当証券評価等、比較的恵まれた環境で過ごしてきました。現在、不動産競売評価以外の仕事が激減し、古き良き時代を懐かしむ日々を過ごしています。

当協会では、前会長まで会長の世代交代が順調に進んでおり、福岡県の北のはずれ、門司港レトロで生まれ育った私ごときが会長にしゃしゃり出ることもないのですが、お世話になった福岡県不動産鑑定士協会の諸先輩への最初で最後の恩返しの思いや、「人生、意気に感ず」の気持ちで就任しました。6月に開催された全国不動産鑑定士協会会長会で各県の会長となった研究所時代の後輩や若い会長さんに会うと時代遅れを感じています。しかしながら「田村は、先輩のくせに生意気だ」といつてくれる人や私の間違いを鋭く指摘するなど頼りになる若い理事さんたちと共にこの2年間、がんばっていきますので、よろしくお願ひします。福岡市での開催に向けて前執行部の皆様にご準備頂いた社団法人日本不動産鑑定協会主催の日韓鑑定協力会議や前執行部の決算報告総会が6月までに終わり、福岡県地価調査の鑑定評価書を提出した7月15日から私共、新執行部の実質的な活動が始まっています。おりしも世界的な経済不況の中、有効需要の減退により、不動産市場は低迷し、不動産競売流通協会の調査によれば、不動産競売件数は急増し、特に年収の減少により戸建住宅の件

数が昨春の2倍となっており、現在の経済情勢では、さらに増加すると予測されています。不動産競売を除けば、一般評価、公的評価ともに受注の減少傾向が続いている今日、我々は、何をなすべきでしょうか。神風が吹くのを、棚ぼたが落ちてくるのを待っているだけでいいのでしょうか。会員の皆様は、生き延びるため、それぞれ、さまざまな努力をされています。協会として何ができるのでしょうか。高度成長した成熟社会である今日、社会のニーズは、多様化しています。いろんな場面で不動産鑑定士としての活躍の場があるのではないのでしょうか。まずは、今まで以上に不動産鑑定士の存在をアピールする必要があります。社団法人東京都不動産鑑定士協会のアンケート調査によれば、不動産鑑定士の資格は、ほとんどの方が知っているものの仕事の内容については、ほとんど知られておらず、知っていても公的な評価のみ、あるいは土地のみの評価をしているという認識の方もいます。協会の広報活動のみならず、会員一人一人が社会にアピールすべきです。皆様方の能力を社会に還元して下さい。また、理事会では、皆様の役に立つ研修会・研究等を企画していますが新執行部の最大の任務は、前執行部から引き継いだ公益法人改革に伴う新法人への移行です。現在、公益法人化を目指し、定款を作成中であるほか、財務について検討中です。遅くとも来年6月の総会までには原案を作成し、皆様にご検討頂く予定にしています。当協会の今後を決定する大事な作業なので鑑定評価書同様、慎重かつ大胆に理事の皆様と協議してまいります。新法人化へのご意見や皆様が必要とされる協会活動・研修会等への要望を「会員の声」として会長・理事・幹事へ直接あるいは協会事務局へ届けて下さい。最後になりましたがこの会報が読者の皆様とのフェロウシップを高め、かつ、楽しいものになるべく、より一層のご努力を頂いた広報活動委員会の皆様に感謝すると共に、全会員が協会活動に参加して頂くことをお願ひして、まだまだ、書き足りないことが多いですが、筆をおきます。

# 地価動向の概況

## 地価公示の総括

代表幹事 山崎 健二

### 1. 地価動向の特徴

<p>住 宅 地</p>	<p>①県全体の地価動向 ・▲3.3%で福岡県全体としては13年連続下落(昨年は▲1.9%) ・福岡市はH19年に16年ぶりに上昇に転じ、昨年も+0.3%だったが、今年は▲3.4%と反落した。</p> <p>②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因 ・政令指定都市にあつては、特徴のあるものは区別に記載。</p> <p>③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因 ・久留米市は下落幅がやや拡大し▲3.2%になった。大牟田市は地域経済の衰退から昨年同様▲4.1%となった。</p> <p>④特徴的な変動率を示した都市、地点について ・春日市は昨年の+1.1%から▲1.7%へと下落に転じ、大野城市も同様に+0.6%から▲1.1%へと反転した。</p> <p>⑤その他 ・分譲地、マンション等の販売動向(売れ行き、在庫の状況)…マンションは売れ行き不振。但し完成在庫は大幅値引き等により在庫が減少している。開発業者もマンション素地を購入していない。なお、福岡市内の古家付戸建住宅は売れ行きが良くなっている。物件価格の低下により家賃を支払うより住宅ローンを支払った方が得という状況が生じており、低金利と住宅取得資金の贈与税非課税、ローン減税の拡充が背中を押した。 ・長期優良住宅法(6/4)や瑕疵担保履行法(10/1)の施行により不動産マーケットがどう変化するかはまだ不明。 ・投資資金の流入状況について…昨年調査では金融機関の融資が付かずにブレイクする例が多かったが、現在は、不動産ファンドが新規物件を購入する例は全く見られず、不動産投資市場は低迷している。 ・別荘地、リゾート地の動向…全く売れていない</p>
<p>商 業 地</p>	<p>①県全体の地価動向 ・H19年に15年ぶりに商業地の地価は横ばいとなったが、H20年は▲1.7%、H21年は▲7.4%と下落幅が拡大。</p> <p>②県庁所在都市の地価上昇、下落の要因 ・中央区博多区は平均でも▲20%を超える下落率となった。福岡県の最大下落ポイントは▲30%を超えており全国でも屈指の下落変動率となった。要因は3つ、a. 賃料下落と空室率拡大による不動産の収益力の低下、b. 金融機関の不動産融資に対する姿勢の厳格化、c. 不動産投資ファンドが出口で買えない。デックスクロキや高松組などが破綻。建設・不動産業は破綻寸前の状況が続く。博多はH23年に九州新幹線・新博多駅ビルの開業に加え博多郵便局の商業ビル化等発展要因はあるが、地価に及ぼす影響は限定的。天神もパルコや天神西通り等の発展要因はあるが地価は下落基調。</p> <p>③県庁所在都市以外の主要都市の地価上昇、下落の要因 ・北九州市は門司を除けば引き続き下落。門司港はトロッコ列車が好調でレトロ観光は堅調で地価は底堅く推移。門司駅周辺の商店街も比較的良好。 ・久留米市は新幹線関連の動きが活発だが、マンションの売れ行きはストップしている。中心市街地は久留米井筒屋の閉店や六ツ門ダイエー跡地の開発が進まないため空洞化が深刻で▲8.1%まで下落が拡大。 ・大牟田市は新栄町や松屋跡地等衰退色が強く、商業地の地価は1㎡当たり6万円程度にまで下落。 ・飯塚市はH20年に本町が火災に遭いH21/8に井筒屋が閉店するなどしたため地価が下落した。</p> <p>④その他特徴的な変動率を示した都市、地点について ・福岡市のベッドタウンである春日市の商業地が昨年+1.5%と上昇したが、今年は▲1.5%と下落基調に転じた。</p> <p>⑤その他 ・投資資金の流入状況について…ファンドの動きはない。ファンドの購入意欲はない。Jリートは地方物件は売却する方向である。 ・賃料動向、空室率、取引利回りの推移・動向…新規賃料は天神でも共益費込みで坪1万6千円が上限。空室率は福岡市全体で14%台。天神も13%台に悪化。取引利回りは都心部でも上昇、2等立地の商業地については急上昇。 ・大規模店舗の進出・撤退等の状況及び商況…H19/11 ロフトが進出。博多郵便局の跡に大型商業施設を検討中。パルコはH22年春に旧岩田屋 本店跡に出店。筑紫野市イオンはH20/12にオープンしたが、大牟田市、津福市、筑紫野市、新宮町、小郡市に計画中のイオンSCは延期または中止。 ・観光客数の推移・動向…韓国からの観光客がウォン安で大幅減少。中国からの豪華客船も新型インフルエンザの影響でキャンセルが増加。</p>
<p>工 業 地 等</p>	<p>①県全体の地価動向。 ・昨年▲1.7%が今年は▲4.6%に下落率が拡大</p> <p>②工業地域を形成する主な都市の地価上昇、下落の要因 ・久留米市でダイハツのエンジン工場が進出したため、隣接するうきは市で工業団地を造成中→土地は購入済みだが建物は未着工 ・投資資金の流入状況について…日本レップは物流倉庫2棟を開発したが、荷主が決まらず苦戦。 ・イスイ建物が福岡市東区のア일랜드シティに土地43,803㎡を購入して倉庫を建築する予定だったが現段階で未着手。</p> <p>③その他の用途について特徴的な変動率を示した都市、地点があれば記載。 ・苅田9-1は昨年+3.2%だったが今年は▲5.2%に反落した ・トヨタ自動車九州の本拠地のある宮若9-1は昨年横ばいだったが、今年は一転して▲8.6%となった。ダイハツのエンジン工場がH20/8に稼働した久留米市田丸町周辺の工場地も▲3%程度に下落した。</p>

# 平成 21年福岡県地価調査における

## 地価動向の概況

### ※地域政策、取り組み等について

- ・中心市街地活性化基本計画等の認定…久留米市 H20/3
- ・門司港レトロ…トロッコ列車事業が許可され H21/4 から運行開始済み
- ・福岡市は都心のオフィスビルの更新のために H20/8 からメニュー方式により容積率を緩和した
- ・H20/07/09 北九州市小倉・黒崎地区の中心市街地活性化基本計画が認可された
- ・H23 春には九州新幹線が全線開業するとともに新博多駅ビルが竣工する 阪急百貨店、東急ハンズ、アミュプラザ、Tジョイ、九州大学サテライトキャンパス
- ・福岡空港の移転問題は、現在の福岡空港に滑走路を増設する現空港増設案で決着した。
- ・九州新幹線久留米駅周辺の再開発が進捗。35F の分譲マンション中心→売れ行きは鈍化

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳 (上昇地点のある市町村)

### (1) 住宅地

市町村名	H20変動率	H21変動率	H21地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲ 1.9	▲ 3.3	0	3	579	582
福岡市	0.3	▲ 3.4	0	1	94	95
北九州市	▲ 3.0	▲ 3.7	0	1	74	75
久留米市	▲ 2.3	▲ 3.2	0	0	32	32
大牟田市	▲ 4.0	▲ 4.1	0	0	18	18
飯塚市	▲ 2.6	▲ 4.0	0	0	21	21

### (2) 商業地

市町村名	H20変動率	H21変動率	H21地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲ 1.7	▲ 7.4	0	0	198	198
福岡市	4.5	▲15.9	0	0	48	48
北九州市	▲ 3.9	▲ 4.8	0	0	52	52
久留米市	▲ 5.8	▲ 8.1	0	0	9	9
大牟田市	▲ 4.1	▲ 4.2	0	0	5	5
飯塚市	▲ 5.6	▲ 6.0	0	0	5	5

## 3. 上位の価格及び変動率等

### ●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡早良 -3	福岡市早良区百道浜4丁目	260,000	-1.9% (2.3%)	高級住宅地の希少性と根強い需要
	商業地 福岡中央 5-15	福岡市天神1丁目	3,500,000	-26.3% (11.8%)	都心部の賃料下落と空室率の拡大による収益力の低下
上昇率 1 位 又は 下落率最小	住宅地 北九州八幡西 -8	北九州市八幡西区星ヶ丘 3 丁目	42,000	0.0% (2.4%)	イオン直方の影響で利便性が向上
	商業地 古賀 5-1	古賀市舞の里 3 丁目	77,700	-1.0% (0.0%)	車両交通量の多い国道3号沿いで収益力が比較的堅調
下落率 1 位	住宅地 福岡中央 -4	福岡市中央区輝国 2 丁目	99,200	-9.8% (0.0%)	道路事情の悪い住宅地域で人気がないため
	商業地 福岡中央 5-1	福岡市中央区渡辺通 1 丁目	1,610,000	-31.8% (10.3%)	賃料下落と空室率の拡大により収益力が低下

### ●福岡市

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡早良 -3	福岡市早良区百道浜4丁目	260,000	-1.9% (2.3%)	高級住宅地の希少性と根強い需要
	商業地 福岡中央 5-15	福岡市天神1丁目	3,500,000	-26.3% (11.8%)	都心部の賃料下落と空室率の拡大による収益力の低下
上昇率 1 位 又は 下落率最小	住宅地 福岡南 -9	福岡市南区筑紫丘1丁目	130,000	0.0% (3.2%)	ミニ開発の分譲住宅地の売買が堅調
	商業地 —	—	—	—	—
下落率 1 位	住宅地 福岡中央 -4	福岡市中央区輝国 2 丁目	99,200	-9.8% (0.0%)	道路事情の悪い住宅地域で人気がないため
	商業地 福岡中央 5-1	福岡市中央区渡辺通 1 丁目	1,610,000	-31.8% (10.3%)	賃料下落と空室率の拡大により収益力が低下

### ●北九州市

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 北九州戸畑 -3	北九州市戸畑区天神1丁目	105,000	-3.7% (-1.8%)	文教地域としての根強い人気がある
	商業地 北九州小倉北 5-5	北九州市小倉北区魚町1丁目	820,000	-7.9% (-7.0%)	福岡市への消費流出等による影響
上昇率 1 位 又は 下落率最小	住宅地 北九州八幡西 -8	北九州市八幡西区星ヶ丘 3 丁目	42,000	0.0% (2.4%)	イオン直方の影響で利便性が向上
	商業地 北九州門司 5-8	北九州市門司区港町	185,000	-1.1% (1.1%)	門司港レトロによる観光客の定着
下落率 1 位	住宅地 小倉北 -12	北九州市小倉北区今町 2 丁目	52,500	-7.1% (-5.5%)	道路事情の悪い住宅地域で人気がないため
	商業地 北九州八幡西 5-3	北九州市八幡西区黒崎 1 丁目	294,000	-10.1% (-8.9%)	コムシティの破綻を端緒とする地域の衰退

# 福岡第1分科会

幹事 大川 弘太郎

当分科会の地価動向は、H18年以降、下げ止まり・底打ち感が見られ、下落幅は縮小傾向にあったが、H20年下半期に入り、景気後退、経済環境の悪化等を背景として、再び下落圧力が強くなった。個人消費、公共投資は低調に推移。

## 【小倉北区】

<住宅地：△ 3.8%→△ 4.4%>

先行き不透明感等により、戸建住宅、マンションともに購入意欲が減退傾向。中規模住宅地、街路条件、利便性等が劣る地域は一層の需要減退が認められる。●最大下落地点：小倉北(県) - 12今町2丁目(△ 5.5%→△ 7.1%) 利便性、街路条件等が劣る地域であり、過去2～3年、高い下落率で推移。

<商業地：△ 5.2%→△ 6.4%>

H20.3月末に「小倉伊勢丹」から営業を引き継いだ「コレット井筒屋」は、H21.3月以降、新店舗展開(ロフト、無印商品、ZARA等)等により、顧客は増えつつあるが売上は低調に推移。都心部は、郊外のショッピングモールとの競合等により、一般的な需要は弱く、取引価格は弱含みで推移。オフィス街はマンション利用へ移行し、都心部は单身向け賃貸マンションが供給過剰の状態にあり、賃料は下落傾向。H20.10～12月は借り上げ社宅一棟解約、派遣切りによる解約等が顕著。モノレール及び幹線道路沿線では、マンション用地需要が市場を下支えしていたが、金融機関の融資硬化等を受け、H20.1月から鈍化し、7月以降は新規供給がストップした状況にある。西小倉駅前市街地再開発事業の分譲マンション(名称：小倉D.C.タワー地上41F)は、H23年度末竣工予定で進行中。小倉駅北口は「小倉記念病院」がH22.7開業予定、東横インH22.2月オープン予定、「ラフォーレ原宿小倉」はH19.1月に閉鎖され後継テナントは未定、AIMの大塚家具はH21.5月撤退。中心部の魚町周辺は飲食店の出店が多く見られ、夜間通行量が増えつつある。その反面、堺町、鍛冶町周辺の歓楽街は空室率が上昇傾向。●最大下落地点：小倉北(県)5-10古船場町(△ 8.0%→△ 8.1%)古い店舗ビルが多く、歓楽街の状況が厳しい中、テナント需要が一層弱く、収益性低下により高い下落率で推移。

## 【小倉南区】

<住宅地：△ 2.8%→△ 3.8%>

沼地区においては、ビューシティ楡の木坂(全553戸)等新規供給が活発であり、周辺の既存住宅地は競争力の低下が認められる。

<商業地：△ 5.6%→△ 5.9%>

上葛原土地区画整理事業地内は「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」等の大型店舗が相次いで進出し、商業地の新拠点として発展傾向にある。曾根地区(小倉南(県)5-1)、守恒地区(小倉南(県)5-2)等の他の商業地域は収益性低下。沼地区に「ドットとあるガーデン小倉(スーパーアルク、ダイソー等)」がH21.3月にオープン。

## ■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

## 【行橋市】

<住宅地：△ 2.9%→△ 2.9%>

宅地開発は活発に行われていたがH20年後半から新規供給は鈍化、需要も相応に認められたが減少傾向。駅西側を中心に低層アパートが増え、賃貸住宅は供給過剰の状態にある。現在、東九州自動車道の整備事業が進行中。

<商業地：△ 4.1%→△ 5.4%>

泉地区では、ショッピングモール「コスタ行橋」がH18.5月にオープンし、「ハローデイ」、「ダイソー」等出店。行橋駅西口(行橋(県)5-2)は、土地区画整理事業(施行面積約43.5ha)の施行により面的整備され、ロードサイド型店舗等が集積、一方、行橋駅東口の商店街(行橋(県)5-1)は、空店舗が増え衰退傾向。稲童工業団地には、JR、自動車の座席メーカー住江工業(株)が進出、H21.9月操業予定。

## 【豊前市】

<住宅地：△ 2.6%→△ 2.8%>

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

<商業地：△ 4.3%→△ 4.5%>

中心商業地は衰退傾向にあり、「マルショク豊前店」周辺は、県道犀川・豊前線の拡幅事業、ケアセンター等の進出、背後地域の拡大等プラス材料が見られるが、需要は鈍く、地価は依然として下落基調。豊前(県)5-1は、国道10号沿線に位置しているが商業地需要は鈍化。

## 【苅田町】

<住宅地：△ 2.1%→△ 3.9%>

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

<商業地：△ 4.3%→△ 5.5%>

苅田(県)5-1が存する国道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、需要減退傾向にある。苅田(県)5-2はJR苅田駅近くの中心商業地に位置し、マンション用地需要が市場を下支えしていたが、金融機関の融資硬化等を受け、需要は鈍化し、マンション供給はストップした状況にある。

<工業地：+ 3.2%→△ 5.2%>

苅田町は、自動車関連企業の用地需要等により、行政サイドの新規分譲はほぼ完売状態となりH19年以降上昇基調にあったが、景気減速、自動車産業の減産、期間従業員の削減等により、H20年下半期に入り一転して需要鈍化。

## 【吉富町】【上毛町】【築上町】

住宅地は人口減少等を反映し、取引件数は少なく、取引価格は弱含みに推移。商業地は中津市(イオン三光ショッピングセンター、ゆめタウン中津等)へ顧客流出。築上(県)5-1が位置する国道10号沿線は、広域的な顧客を吸引する力に乏しく、衰退傾向にある。

## 福岡第2分科会

幹事 西澤 義男

## ■担当市区町村

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

## 【戸畑区】

当区は、北九州工業地帯の一角として発展してきた工業の町であり、現在でも区面積の約半分を工業関係の施設が占めている。北九州市内では小倉北区に次いで人口密度が高く、丘陵部分まで建物が密集しているため、開発余地は少ないが、恵まれた居住環境から企業遊休保有地等のマンション建設、社宅跡地のミニ開発などは見られる。

人口・世帯は前年増加であったが、本年は減少した。理由としては戸畑駅前アプローチ（150戸）やC街区の共同住宅（195戸）などの大型マンション分譲が一段落したためと思われる。

JR新戸畑駅、戸畑サティ、ウェル戸畑の完成以来、駅の南口が戸畑区で最も顧客誘引力をもった商業地となった。戸畑区役所周辺地区では区役所、保健福祉施設、都市型住宅等からなる複合施設（C街区）が完成し、戸畑区役所は、平成19年1月に新庁舎へ移転した。

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

地価の動向としては、住宅地に関しては、雇用環境の悪化、先行き不安からの消費者心理の低下などが顕著で、全ポイントで下落幅の拡大。商業地に関しては、経済状況の悪化や金融機関の融資姿勢の慎重化もあり、全ポイントで下落幅の拡大が見られた。

	前々年	前年	本年
住宅地	▲2.2%	▲1.6%	▲3.0%
商業地	▲2.4%	▲1.8%	▲2.8%

## 【八幡東区】

当区は、八幡製鉄所（現新日鉄）を経済的基盤として都市形成が進んだ街であり、構造的不況の煽りで依然として人口の流出が続いている。また、北九州市内でも最も高齢者人口比が高い区である。東田地区において八幡東田総合開発事業が進み、平成18年11月にイオン八幡ショッピングセンターがオープンし、他に、ナフコ、コジマ、スポーツデポなどの各種店舗の進出もあり、当地区の商業地としての熟成度は増してきた。その他に当区では、平成20年にアクロスプラザ枝光、亀の井ホテルの開業もあった。

なお、山路松尾開発プロジェクトの造成工事が行なわれている。平成22年3月竣工予定で、9.2ha、234戸を供給する予定であるが、周辺既存団地の中古市場に影響を与える懸念はある。地価の動向としては、住宅地に関しては、全ポイントで下落し、ほとんどのポイントで下落幅も拡大した。商業地に関しては、全ポイントで下落幅の拡大が見られた。特に、既存のアーケード商店街である中央町の下落率が八幡東区で最も大きかった。

	前々年	前年	本年
住宅地	▲3.1%	▲2.4%	▲3.6%
商業地	▲3.4%	▲3.3%	▲4.2%

## 【八幡西区】

当区は、戦前からの重化学工業を経済的基盤として発展してきた街で、JR黒崎駅南側600m圏には、小倉都心に次ぐ商圏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く。コムシティについては本年1月に中核テナントが決定したとの報道があったが、白紙撤回された。

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

なお、平成20年7月に北九州市中心市街地活性化基本計画（黒崎地区）の認定、国道3号黒崎バイパスの暫定供用開始、コンフォートホテル黒崎の開業などの良いニュースもある。

地価の動向としては、住宅地に関しては、ほとんどのポイントで下落幅が拡大した。商業地に関しては、全ポイントで下落幅の拡大が見られた。特に、黒崎中心部では依然10%超の下落が続く。

	前々年	前年	本年
住宅地	▲3.8%	▲2.8%	▲3.2%
商業地	▲6.7%	▲5.2%	▲6.2%

## 【直方市】

当市では、感田東土地区画整理事業の成功が大きく、イオンモール直方店が平成17年にオープンし、その周辺に約330区画の住宅が新規供給された。当該宅地は比較的需要旺盛であった。

下境地区に約5000㎡の店舗（コスモス下境店）が建設中である。地価の動向としては、住宅地・商業地ともに下落傾向で推移した。

	前々年	前年	本年
住宅地	▲3.1%	▲2.5%	▲2.9%
商業地	▲9.3%	▲8.7%	▲6.4%

## 【田川市】

日本の近代化を支え、産炭都市として反映した当市にとって、石炭産業の崩壊による打撃は甚大で、人口流出、失業等の問題を長期に抱えるに至った。人口流出の歯止め等として、248区画の大型住宅団地である星美台が分譲中である。

地価の動向としては、住宅地・商業地ともに下落傾向で推移した。後藤寺駅前の既存中心商業地より、国道201号沿線の路線商業地のポイントの価格が高い。

	前々年	前年	本年
住宅地	▲1.9%	▲1.6%	▲2.0%
商業地	▲8.3%	▲7.7%	▲7.7%

## 【香春町】【添田町】【糸田町】【川崎町】【大任町】【赤村】【みやこ町】

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

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

# 福岡第3分科会

幹事 都合 哲男

担当地域内には市内で特筆すべき集積度の高い商業地はなく、専ら小倉北区や八幡西区のベッドタウンとしての性格が強いまちが多いことが特徴である。

## 【北九州市門司区】

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

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

## 【住宅地】 [平均変動率：H 20 △ 3.3% H 21 △ 3.7%]

・大里地区は、比較的起伏の少ない地形で、海峡を望み住環境が良く、かつ小倉都心に隣接するため、住宅需要は根強く、マンション供給も多い。大里地区の平均変動率は△ 3.6%。

・門司港地区は、海岸線を除けば起伏の多い地形で、さらに古くに形成されたまちであるため細街路が多いなど現代社会に適応していない町並みも多く残る。門司港地区の平均変動率は△ 4.1%。

## 【商業地】 [平均変動率：H 20 △ 1.8% H 21 △ 2.6%]

・門司駅周辺では、駅西側で商業・文化・居住の交流ゾーン整備として区画整理事業を終えており、レンガ造のビール工場等の保存や飲食主体の商業施設等が進出しているが、既存の商業地域の地価水準に直接的な影響は現れていない。大里地区の平均変動率は△ 2.5%。

・門司港地区の商業地域については、レトロ地区が域外からの観光客で賑わっているが、周辺の既存商業地域への影響は小さくこの一年間に特段の変化は見られない。門司港地区の平均変動率は△ 3.5%。

## 【北九州市若松区】

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

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

## 【住宅地】 [平均変動率：H 20 △ 3.0% H 21 △ 3.3%]

・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地であり、公共施設等の充実度も高いが、区外からの住宅需要は乏しく、また、人口は減少傾向が続いており、加えて高齢化率も 30%前後と高く、特に山地傾斜面の住宅地では選好度が低く需要は低迷している。当該地区の平均変動率は△ 3.5%。

## ■担当市区町村

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

・西部(二島以西)地区は、区画整理事業により開発された後発の住宅団地であるが、ここでは八幡西区折尾を起点とする交通網が敷かれており、大型店舗等もあり、区外からの需要もあり、若松区では相対的に高い地価水準を形成している。当地区の平均変動率は△ 2.5%。

## 【商業地】 [平均変動率：H 20 △ 3.7% H 21 △ 4.3%]

・当区東部市街の南東部に旧来からの中心商店街があるが、背後人口の減少に加え、大型店(バイサイドプラザ若松、ハローデイ等)との競合により、閉鎖店舗が目立ち、商況の低下が著しい。若松東部商業地の平均変動率は△ 4.4%。

・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もっとも高い水準を示している。若松西部商業地の平均変動率は△ 4.2%。

## 【中間市】 [宗像市] [芦屋町] [水巻町] [岡垣町] [遠賀町] [福智町]

	人口	世帯数	住宅地平均変動率	商業地平均変動率
中間市	46,162 人 (△ 1.1%)	20,024 世帯 (+ 0.5%)	△ 3.6%	△ 2.7%
宗像市	95,341 人 (△ 0.2%)	37,751 世帯 (+ 0.7%)	△ 3.8%	△ 4.4%
芦屋町	15,928 人 (△ 0.6%)	6,745 世帯 (+ 0.3%)	△ 6.2%	△ 8.0%
水巻町	30,676 人 (△ 1.0%)	12,776 世帯 (+ 0.4%)	△ 4.2%	△ 5.5%
岡垣町	32,323 人 (+ 0.3%)	12,426 世帯 (+ 1.4%)	△ 3.4%	—
遠賀町	19,560 人 (+ 0.2%)	7,416 世帯 (+ 2.0%)	△ 4.8%	△ 4.5%
福智町	25,661 人 (△ 1.1%)	11,187 世帯 (+ 0.5%)	△ 2.1%	△ 3.1%

## 【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△ 4.0%、同既存型住宅地の平均変動率は△ 4.4%となっており、大きな差はない。また旧玄海町の住宅地の平均変動率は△ 2.9%となっている。

## 【芦屋町】

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

## 【岡垣町・遠賀町・水巻町】

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

## 【福智町】

平成 18 年 3 月、田川郡金田町、赤池町、方城町が合併して誕生した。石炭産業の衰退とともに基幹産業を失い、経済状況は停滞している。

## 福岡第4分科会

幹事 石田 美紀子

## ■担当市区町村

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

## 【福岡市東区】

住宅地は、昨年に引き続き需要が停滞、区内の新興住宅販売もほぼ終了した状況で、一般的に地価下落が拡大した。東区北部の住宅団地では、昨年よりさらに売り物件が増加して値崩れが生じており、地価は下落傾向を強めている。東区中部の香椎台・青葉地区の新興住宅地区では、取引価格にばらつきがでてきており、9万円/㎡以上の取引はみられなくなった。香椎・千早地区ではマンション計画が中断、あるいは計画未定になる等マンション需要も減退している。箱崎・馬出地区の南部では、医学部を除く学部の大規模移転が顕在化しており、一部アパート等賃貸市場も低迷している。また、分譲マンションも供給過剰感が強まっている。

商業地は、区内で坪90万円を超える取引は見られず、需要も停滞しており、地価の下落率が大幅に拡大した。香椎地区では、JR香椎駅の乗降客数が平成19年度約851万人（前年比△2.2%）で、JR千早駅開業の影響も加わり減少傾向が続いている。また、箱崎・馬出地区の商業地では、一時期マンション用地としての需要が旺盛だったが、近年は取引自体が激減している。

## 【飯塚市】

住宅地は、市内で高価格帯の住宅地でも5万円/㎡を超える取引はなくなり、売物件でも価格修正後に再販しているが売れ行き不調で、地価の下落幅は拡大している。また、価格帯の低い旧4町（旧筑穂町、穂波町、庄内町、颯田町）の住宅地でも地価下落は継続している。

商業地は、近郊の郊外型大型店舗「ジャスコ穂波店」「イオン直方SC」に顧客が流出しているため、旧来からの中心商店街では大幅な通行量の減少、商店街の空室率が年々増加しており、依然として高い下落率を示している。

## 【古賀市】

住宅地は、鹿部地区の大型新興住宅団地「四季の杜 美明」（314戸）の売れ行きが比較的好調である一方、その周辺の既成住宅地の需要が弱まっており、既成住宅の地価下落が再燃している。また、元々交通アクセスの悪い地域や廃線となった宮地岳線以西の既成住宅地では、利便性の低下が顕在化し、地価の下落幅が拡大、底値が見えない状況にある。

商業地は、駅前商業地では既存商店街の疲弊と連動して衰退傾向にあり、地価下落は拡大傾向にある。一方、国道3号沿いの大型SC等店舗が集積した路線商業地では、周辺市町の顧客も吸収し安定しており、地価はほぼ底値に達した感があるが、昨今の景気低迷の影響で若干弱含み傾向にある。

## 【福津市】

住宅地は、大規模開発「福岡駅東土地区画整理事業」により平成24年までに約3,000戸の住宅供給が見込まれていることから、近隣周辺に供給圧力が高まり、地価の下落率は大幅に拡大した。また、宮地岳線廃止に伴う交通アクセスの悪化により、旧津屋崎町における既成住宅地の需要の低下が顕在化、大幅な地価の下落を招いている。

商業地は、手光地区の路線商業地では店舗が集積し熟成しているものの、近年新規出店の動きはなく、取引・賃貸いずれも停滞している。また、駅前商店街も衰退傾向が顕著で、地価下落は拡大している。

## 【宮若市】

住宅地は、トヨタの業績悪化の影響で市内の不動産市況は停滞、新規供給もなく、既成住宅地では売物件が急増して値崩れが強まったため、地価の下落幅が大きく拡大した。

商業地は、本城地区で郊外型路線商業施設の集積が高まっている一方で、旧来型の近隣商業地では共同住宅としての需要もないことから、地価の下落幅が拡大した。

## 【新宮町】

住宅地は、「ウェリスパーク新宮杜の宮」495区画に続き、新たに今年「シンプレット新宮みどりヶ浜」206区画が新規分譲され、供給過剰が顕在化し、既成住宅地では地価の下落幅が拡大している。

商業地は、駅前商業地や国道495号沿いの路線商業地では近年新規出店もなく、取引・賃貸とも需要がないことから、地価下落が大幅に拡大した。なお、平成22年3月に沖田土地区画整理事業地区内に新駅が開業予定で、当新駅と同時にイオンモールが出店予定であったが、現段階では未定となっている。

## 【久山町】

住宅地は、隣接する東区の既成住宅地の需要低迷に伴い、もともと地価水準の低い山田地区でも需要が減退しており、地価の下落幅が拡大、更に市街化調整区域内宅地でも下落幅が拡大した。

## 【粕屋町】

住宅地は、福岡市都市圏における不動産市況の悪化に伴い、需要が減退しており、地価の下落幅は拡大傾向にある。商業地は、駅前商業地周辺でのマンション用地の需要も凍結した状況で、地価下落は拡大している。

## 【小竹町】

住宅地は御徳・波打地区の宅地造成事業（小竹町施行、規模6ha、100区画）が予算の関係でストップしており、住宅需要・宅地価格は依然として下落基調にある。商業地は、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、旧来からの小売店舗への影響は大きく、地価下落は拡大している。

## 【鞍手町】

住宅地は、市街地でミニ開発が散見される程度であり、住宅需要は景気悪化に伴う買い控えにより低調で、地価は下落拡大の傾向にある。商業地は、小竹町と同様、「イオン直方SC」の集客力が強いことから、旧来からの商業地への打撃の影響は大きく、商業地の地価も下落幅が拡大している。

# 福岡第5分科会

幹事 山崎 健二

## ■担当市区町村

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

### 【福岡市博多区】

#### 【地価動向】

人口209,081人(+2.0%)、世帯数116,682世帯(+2.7%)の博多区住宅地の平均変動率は昨年+0.3%から今年-4.0%になった。商業地は昨年+7.1%から-22.0%に反落した。景気の悪化、投資・融資等の資金調達環境の悪化、オフィス需要の減退等が主な要因。

#### 【特徴的な価格形成要因】

- ①博多駅建替事業(核店舗は阪急百貨店と東急ハンズ)と九州新幹線の全線開業。博多郵便局の商業ビル構想(延60,000㎡)
- ②第2キャナルシティに屋内型ディズニーの誘致が進んでいたがH20/10に白紙撤回
- ③県庁近くに西鉄千代ビル(事務所棟と共同住宅棟126戸)が竣工2008/3
- ④博多駅前1丁目にH21/8/27高級ビジネスホテル「ホテル東急ビズフォート博多」(全204室)が開業。
- ⑤東比恵駅前野村不動産と福岡地所がオフィスビルを「東比恵ビジネスセンター」を開発しH21/3に59億円で福岡リートに売却
- ⑥船場吉兆は廃業へ(H20/5)
- ⑦全日空ホテルは「ANAクラウンプラザホテル福岡」として改装オープン2008/12/4
- ⑧九電工、福岡市の複合商業施設「ベイサイドプレイス博多」にH20/11「みなと温泉 波葉の湯」をオープンさせた。
- ⑨麻生学園、博多駅そばの旧国内信販ビルや栄泉不動産ビルを購入
- ⑩アーバンがH19/8に118億円で購入していた博多ビルはメリリランチ証券に移転。
- ⑪井筒屋サロンドUをH21/6末に閉店した。
- ⑫ベトナム領事館が中洲のアクアビルに入った。
- ⑬ドイツのマハラジャー時閉店、地下は地場スーパーが開業

### 【福岡市中央区】

#### 【地価動向】

人口175,113人(+0.7%)、世帯数102,588世帯(+0.8%)の中央区住宅地の平均変動率は昨年+1.8%から今年-8.3%になった。商業地は昨年+7.3%から-23.4%に反落した。景気の悪化、投資・融資等の資金調達環境の悪化、オフィス需要の減退等が主な要因。

#### 【特徴的な価格形成要因】

- ①ジャパネット高田が薬院の東京建物のオフィスビルを2フロア賃借
- ②大名に「ナイキ福岡」が出店、850㎡で国内最大規模の直営店2009/4
- ③ディックスクロキが国道沿いの土地をNTT都市開発へ売却H20/8
- ④ミーナ天神にAOKIが出店  
ミーナにはユニクロも出店しており、フタタを追撃
- ⑤天神プレイス、テナント誘致が難行
- ⑥今泉の岩田屋体育館跡地はディックスクロキから九州リースへ売却
- ⑦H20/10大名プライトンカレッジは東京谷学院が取得
- ⑧大正通り…北村石油のGS跡は大和ハウス工業に売却
- ⑨天神西通りに三井不動産の商業ビルが着工、国道沿いはブルックスプラザが開業(H21/9)
- ⑩NTT都市開発は、岩田屋本館隣2,000㎡に商業ビル建設予定。
- ⑪岩田屋本店跡地にパルコがH22春に出店予定
- ⑫天神西通りのかに本家跡地は駐車場を暫定利用
- ⑬国道沿いのオリエント貿易跡とてら岡本店と駐車場をタマホームが取得

⑭福岡地所や西鉄が明治通の事務所ビルを取得

⑮九電がシニアマンション「グランガーデン福岡浄水」の建設に着手、H22/3完成

⑯H20/8丸美が民事再生法の適用を申請

⑰H20/11ディックスクロキ、福岡地裁に民事再生法の適用を申請  
H21/5/1(株)株式会社DIXに不動産管理事業を2億5千万円で譲渡

### 【小郡市】

人口58,515人(±0.0%)、世帯数20,063世帯(+1.4%)の小郡市住宅地の平均変動率は昨年-2.1%、今年-3.4%と下落幅が拡大。商業地は昨年-6.0%、今年-6.1%とほぼ前年と同じだった。H21秋の開業予定でイオンを核とする郊外型SCが計画中だったがH24秋以降に延期になった。景気悪化で消費が冷え込み、大規模小売店の進出にもブレーキがかかった。

### 【筑紫野市】

人口100,098人(+0.8%)、世帯数38,049世帯(+2.0%)の筑紫野市住宅地の平均変動率は昨年-1.1%から今年-1.7%になった。また商業地は昨年-2.5%から-3.9%と下落幅が拡大した。特徴的な動きは、①H20/12/5立明寺地区にイオン筑紫野がオープン(ジャスコ、ビブレ、シネコン等)敷地約12万㎡、店舗面積75,180㎡、駐車場3,500台、②西鉄二日市-朝倉街道間に紫駅が開業予定(H22春開業)、③筑紫野IC側にCREの大型流通倉庫が開発中。今後は、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、JR二日市駅の東西自由通路の整備等もあり、都市基盤整備が進展するのにしたがい、更に良好な都市環境が出現していくと予想される。

### 【うきは市】

人口31,689人(-1.1%)、世帯数10,113世帯(+0.5%)のうきは市住宅地の平均変動率は昨年-1.2%から今年-2.1%になった。また商業地は昨年-4.0%から-4.5%と下落幅が拡大した。同市の三春工業団地57,000㎡に東洋濾機製造が新工場を建設すると発表したが、まだ着工していない。

### 【朝倉市】

人口58,869人(-1.2%)、世帯数19,215世帯(+0.6%)の朝倉市住宅地の平均変動率は昨年-3.2%、今年-4.3%とほぼ前年並みの下落だった。商業地も昨年-5.6%、今年-6.7%と同程度の下落だった。特徴的な動きは、①中心市街地の空洞化が顕著、②シニアタウン美奈宜の杜の分譲は比較的好調、③工業については、平成21年「トステム甘木工場」跡に「明石機械工業」が工場稼働予定である。他方、平成21年3月に「ローム甘木工場」が閉鎖された。

### 【筑前町】

人口29,222人(+0.1%)、世帯数9,141世帯(+1.2%)の筑前町住宅地の平均変動率は昨年-1.5%から今年-5.7%、商業地は昨年-3.6%から-6.2%に拡大した。

### 【東峰村】

人口2,536人(-1.6%)、世帯数824世帯(+1.2%)の東峰村の住宅地の平均変動率は昨年-1.0%から今年-1.2%、商業地は昨年-1.0%から-1.5%に拡大した。

### 【大刀洗町】

人口15,438人(+0.3%)、世帯数4,659世帯(+1.4%)の大刀洗町住宅地の平均変動率は昨年-2.2%から今年-4.7%、商業地は昨年-2.5%から-4.1%に拡大した。

# 福岡第6分科会

幹事 友野 和憲

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

平成20年後半の景気悪化により、住宅地の地価は、平均変動率を見ると、21年1月に微増傾向から微減傾向に転じ、その後引き続き下落傾向にある。西鉄天神大牟田線沿いの比較的高級な高宮地区・市崎地区のほか大楠・清水・塩原地区等のマンションが立地する地域では、マンション需要の減退等により下落傾向が拡大し、年間5%前後の下落率を示している。バス便に頼る周辺部郊外においては、下落幅は比較的小さく-1~2%程度の下落率を示している。商業地の地価については、西鉄天神大牟田線の高宮駅、大橋駅周辺で、平成21年以降下落傾向が拡大し、年間で-7~-8%程度の下落率を示している。

**【春日市】**

住宅地の地価は平均変動率で見ると、微増傾向から21年1月に微減傾向に転じており、その後も下落基調にあり、-1~-2%の下落率を示している地域が多い。春日原駅周辺では依然として高価格の事例が散見されるものの、安定基調にあった若葉台・紅葉ヶ丘等の住宅団地でも、景気後退により下落傾向に転じている。商業地については、春日原駅前商業地及びマンションが立地する路線商業地でも、地価は下落傾向に転じているが、下落率は、-2%前後と比較的小さい。

**【大野城市】**

住宅地の地価は平均変動率で見ると、横這い傾向から21年1月に微減傾向に転じており、その後も下落基調にある。ただし、下落率は-1%前後の地域が多く、他都市と比較すると小さい。なお大利土地区画整理地区では、横這い傾向であり、下落は認められない。商業地においては、駅前商業地の地価は、依然下落傾向にある。

**【太宰府市】**

住宅地の地価下落は、交通利便性が劣る地域が多いため、筑紫地区では相対的に大きかったが、郊外の住宅団地等で価格調整が進み、昨年から平均変動率が-1%程度と弱まった。ただし、21年1月以降はやや下落幅が拡大し、平均で-2%程度の下落となっている。商業地についても、引き続き下落傾向にあるものの、価格水準の低い地域では下落率が小さい。

**【那珂川町】**

住宅地については、昨年から地価下落の緩和傾向が全域に波及しており、全般的に微減傾向であった。ただし21年1月以降、やや下落幅が拡大し、平均で-1%程度の下落率を示している。商業地では景気悪化の影響で、依然下落傾向にある。

**【志免町】**

1昨年まで既成住宅地域で、アパート、賃貸マンションの建設が増えており、良好な住宅地では地価が上昇傾向にあった、21年1月時点で景気後退により微減傾向に転じた。その後も下落基調にあるが、平均変動率は-1%程度と下落幅は小さい。商業地の地価は住宅地の水準に近づいており、底を打ちつつあるが、依然下落傾向にある。

**【篠栗町】**

大規模住宅団地はなく中小規模の住宅団地がある他、小規模の宅地分譲も見られる。住宅地の地価はまだ底入れまでには至っておらず、平均変動率が-3%程度と、21年1月以降下落幅がやや拡大した。商業地も住宅地と同程度の下落傾向を示している。

**【宇美町】**

住宅地の地価は、昨年価格調整により下落幅が弱まった。ただし21年1月以降下落幅は景気後退により、やや拡大し平均変動率で-3%程度の下落となっている。商業地は昨年とほぼ同様の下落傾向にあり、平均で-2%程度の下落率を示している。

**【須恵町】**

小規模の宅地開発がある程度で、大規模な開発はない。住宅地の地価は、下落傾向を弱めつつあるが、まだ底入れには至っていない。21年1月以降はやや下落幅が拡大し、平均変動率で-3%程度の下落率を示している。商業地も住宅地と同様の下落率を示している。

**【嘉麻市】**

過疎化が進む中で依然として地価の底入れ感はなく、昨年と同様の下落傾向を示している。ただし地価水準が低いので、住宅地で-2%程度、商業地で-3%程度と下落率は小さい。

**【桂川町】**

住宅地の地価は下落が緩和傾向にあるものの、住宅団地の売れ行きが依然低調であるなど、依然として旧嘉穂郡では下落傾向が強く、平均変動率は-4%程度となっている。商業地については平均変動率が-4%程度と、下落傾向がやや弱まっている。

# 福岡第7分科会

幹事 重松 正信

## ■担当市区町村

福岡市西区・城南区、久留米市、前原市、糸島郡二丈町・志摩町、八女郡黒木町・広川町・矢部村・星野村

### 【西区】

住宅地、商業地ともに昨年の横ばい基調から下落に転じた。

#### 【住宅地】

景気後退によりほぼ全域が下落基調に転じた。調整区域内は一段と競争力が弱まり、下落幅は拡大。但し、マンション需要減の一部が戸建住宅に向かったため、主要な戸建住宅地域では極端な下落は今のところ認められない。マンション地域では、賃貸、分譲マンション素地とも需要は大幅に減退。

#### 【商業地】

マンション素地需要が下支えしている地域は、分譲マンション最終需要の低迷から昨年の横ばい基調から大幅な下落に転じた。商業需要のみに依存する地域も、景気後退を反映して下落幅は拡大。

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

### 【城南区】

住宅地、商業地ともに昨年の上昇から下落に転じた。

#### 【住宅地】

景気後退に伴いほぼ全域が下落に転じた。なお、マンション地域の下落が大きく、戸建住宅地域では極端な下落は今のところ認められない。

#### 【商業地】

分譲マンション素地需要が市場を下支えしていた地域は、昨年の上昇から大幅な下落に転じた。商業需要のみに依存する地域も、景気後退を反映して下落幅は拡大。

■4月の九大教養学部に移転により、九大学生向きの賃貸マンションの空室率は上昇した。人口、世帯数とも僅かに減少しており、九大教養学部の移転等の影響によるものと思われる。

### 【久留米市】

住宅地、商業地とも下落幅は拡大、工業地の下落幅は依然として大きい。

#### 【住宅地】

ほぼ全域で下落幅は拡大。マンション地域は、分譲マンション素地需要が牽引してここ数年回復の兆しが見えたものの、分譲マンションの最終需要の不振により地価はもう一段下落。戸建住宅地域は、旧郡部では昨年並の下落が続き、旧久留米市内では値崩れした地域もあるなど、地域ごとにばらつきが認められる。調整区域は競争力が一段と低下し、地価は大幅に下落した。

#### 【商業地】

中心市街地では、ダイエー六ツ門店跡の再生計画、新世界地区再開発計画、井筒屋跡地再開発計画があるものの、新世界地区のマンション計画を除いて具体的進展が見えないことから、歩行者量の減少(一番街、平日昨年比-7%、休日同

-12.5%昨年同月比)、空室の上昇(25.7%、H21/5月現在の久留米商工会議所調査)、地価下落に歯止めがかからない状態で、底値と見られたマンション素地水準が一段低下していることにより、先行きが見えない状況。その他の商業地域では、津福バイパス、上津バイパスが熟成し、需要も安定局面にあるが、反射として他地区の既成商業地域の衰退、需要減を招いており、商業用地需要を相互に取り合っている関係。総じて景気後退を反映して商業用地の需要は縮小しており、地価下落幅は拡大基調で推移している。

■ダイハツ九州のエンジン工場建設(H20/8)を契機に、広川I.C等を中心に工場用地の需要は回復基調にあったが、景気後退後は進出計画の中止、延期が増加し、工場用地需要は弱まっている。

■九州新幹線鹿児島ルート、同久留米駅周辺整備(H23年春予定)、上津バイパス(H23年度久留米I.Cまで開通予定)、豆津バイパス(H22年度予定)等事業中。JR久大本線久留米高校前駅が今年3月に新設された。藤光産業団地(12月完成予定)に進出予定の不二越は進出計画を撤回した。

### 【前原市その他】

前原市、糸島郡では住宅地、商業地とも下落幅拡大。八女郡の各町ではほぼ昨年並みの下落。

■前原市、糸島郡二丈町、志摩町は平成22年1月1日に合併し、糸島市に移行予定。八女郡黒木町は平成22年2月1日に立花町、矢部村、星野村とともに八女市に編入合併予定。前原I.C南地区リサーチパーク内に、福岡県が水素エネルギー製品研究試験センターを着工。黒木町では都市計画道路本分・陣の内線のうち大藤橋～今交差点間が開通した。

## 【用途毎の変動率概要】

市町村	用途	H19	H20	H21
西区	住宅	-0.4	-0.2	-2.2
	商業	-1.2	-1.1	-7.2
	調整区域	-5.6	-3.5	-4.3
城南区	住宅	0.4	0.3	-3.5
	商業	0.4	0.5	-8.0
久留米市	住宅	-3.1	-2.3	-3.2
	商業	-6.1	-5.8	-8.1
	工業	-7.1	-6.1	-5.7
	調整区域	-3.6	-3.1	-6.3
前原市	住宅	-2.7	-1.4	-2.6
	商業	-3.8	-4.0	-5.5
	調整区域	-5.9	-5.9	-5.3
二丈町	住宅	-3.3	-3.9	-4.3
	商業	-4.9	-5.1	-5.9
志摩町	住宅	-4.3	-3.6	-4.3
	調整区域	-2.7	-2.5	-3.0
黒木町	住宅	-1.5	-1.9	-2.1
	商業	-2.4	-2.5	-2.5
	住宅	-3.4	-2.5	-3.0
広川町	商業	-4.4	-4.3	-6.4
	工業	-2.1	0.0	-3.2
矢部村	住宅	-1.7	-1.7	-1.7
	商業	-3.3	-3.4	-3.5
星野村	住宅	-2.3	-1.6	-1.7
	商業	-3.7	-3.9	-4.0

## 福岡第8分科会

幹事 井上 真輔

## ■担当市区町村

福岡市早良区、大牟田市、柳川市、八女市、筑後市、大川市、みやま市、三潴郡大木町、八女郡立花町

## 【福岡市早良区】

## 【住宅地】

福岡市の副都心である西新地区及び地下鉄空港線沿いの住宅地では、前期の上昇基調から反転、下落基調となっている。特に昨年末頃からの景気減速の影響を受けて、堅調だったマンション適地において需要は顕著な弱含みに転じている。その他の住宅地においても、マンション適地としての需要に支えられていた地域を中心に下落基調を強めている。また、区中南部の戸建住宅地においても需要者の様子見の状況とも相俟って、軟調に転じており、下げ止まり感或いは微増傾向を辿っていた地価推移も、横這いから微減傾向に転じている。

## 【商業地】

福岡市早良区の商業地全体も下落基調に反転している。西新商店街等では顧客の流れ等その繁華性は高く空店舗も少ないものの、不動産市場の低迷を受け、都心部同様地価は下落局面に転じている。また、これまでマンションデベロッパー等の需要に支えられていた商業地域においては顕著な下落基調となっている。

国道 202 号、早良街道等の路線商業地では、新規の出店と事業の再編成による撤退が混在しているが、景気減速の影響に伴う新規需要の低迷等、顕著な下落傾向で推移している。

## 【大牟田市】

## 【住宅地】

人口の減少傾向や高齢化に歯止めがかからず、土地の需要は弱含みが続いている。長期間に亘る価格調整過程を経て、下げ止まり底も現出しつつあったが、前記要因のほか不動産市場の低迷とも相俟って、地価は再び下落基調を鮮明にしつつある。

## 【商業地】

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

大牟田市の工業地域は、昨年前半までは取引も散見されていたが、現下の経済情勢を受けて土地取引は皆無、需要は弱含みに転じている。

## 【柳川市】

西鉄柳川駅及び旧柳川市中心部から徒歩圏内の比較的利便性の優れた住宅地域と、市域の大半を占める農家集落地域とに大別され、大規模な住宅団地は整備されておらず、ミニ開発の住宅地域が散在している。住宅地は住宅地需要の低迷から、地価の下落傾向が続いている。

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

## 【八女市】

中心部、郊外の区別なく、不動産需給関係は弱含みで推移している。地価は依然として下落基調で推移しているが、下水道が整備された地域においては下落幅がやや縮小している。清水町、土橋交差点附近の旧来からの商業地域は、国道 442 号沿いに位置するものの、未だ空き店舗が目立つ等、やや衰退傾向で推移している状況にあり、依然下落傾向が続いている。

## 【筑後市】

県南の中核都市久留米市の南側に隣接しており、住宅地の開発は久留米市寄りであり北部に位置する一条・熊野・西牟田地区が中心であるが、中心部の山ノ井地区等でも開発分譲が行われ、比較的堅調な販売状況を示している。但し、総じてみれば、地価の下落圧力は強く、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。

## 【大川市】

中心部、郊外の区別なく、不動産需給関係は低調で、地価は依然として高い下落基調で推移している。旧来からの商店街は、空店舗も目立つ等、衰退傾向にあり、地価は下落幅の拡大傾向が看取される。国道 208 号及び国道 442 号の路線商業地域も市勢全体の低迷傾向を受けて停滞しており、地価は下落傾向にある。

## 【みやま市】

旧瀬高町及び高田町の一部にミニ開発分譲地が見られるが、全体的に住宅需給は弱含みで取引件数は少ない。商業地は、商圏は市内に限定されており、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。

## 【大木町】 【立花町】

大木町の西鉄天神大牟田線の各駅周辺に住宅開発が散見される程度で、その他は既存住宅と農地が広がる。不動産取引そのものが少なく、地価も依然として下落傾向が続いている。

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

# 建物研修会開催報告

日 時:平成21年7月31日  
テーマ:鑑定評価に役立つ建物の知識

(社)福岡県不動産鑑定士協会  
不動産鑑定士・一級建築士

吉田 博之

## 1. 二度目の研修会を開催するまでの経緯と研修のねらい

平成14年11月に同じタイトルで研修会をさせていただいてから、約7年がたったのですが、研究指導委員長の藤野先生から、「もう一度建物に関する研修をやってほしい」との要請があり、二度目のお話をさせていただくこととなりました。

藤野先生の本研修会のねらいは、前回の研修から少し時間がたっているのに、最近、鑑定協会に入会した会員に対して鑑定評価の建物に関する部分の基礎的な研修を行うことによりボトムアップを図るということだと感じました。同じタイトルで二度目の研修なので、研修の内容もバージョンアップしたものにしたかっただけですが、やはり基本は不変であるので、前回の研修とほぼ同じ内容にならざるを得ないことをお伝えした上で、今回の研修をお引き受けすることとなりました。以下では、今回の研修の要旨を簡単にご説明したいと思います。

前回の研修の目的は、大げさに言うと「建物の基本的な部分からの解説と実際に実務で遭遇する種々の問題に対する指針を示す」というようなことだったと思います。今回も、これに、私なりに「鑑定士も最低限これだけは知っておくべきであろう」と思われる事項、並びに数人の鑑定士の方々に「どのような事項を取り上げて欲しいかをヒアリングした結果等」を中心として研修会の項目を組み立てました。また、前回の研修はほぼ一日を費やしてのものでしたが、今回は半日の研修ということで、テーマを絞り込むことにしました。

具体的な研修項目としては3.の項目になりますが、大きな論点としては以下の点をピックアップしました。

### ①床面積と再調達原価

鑑定評価の実務では「㎡当りの単価×建物の床面積」で建物の再調達原価を求めることが多いと思われませんが、最低限、この「㎡当りの単価」と「床面積」くらいは確実に抑えておく必要がある。

### ②建物の想定をする際の注意事項

土地残余法や開発法等で建物の想定をする際に、想定した建物が実際に建築不可能ということがないようにしておく必要がある。

### ③建物の設計図等のみかた

建物を評価するには、設計図や竣工図を見る必要がある場合が多くありますが、分厚い設計図書のどの部分を注意してみればよいのか。

# 建物研修会開催報告

## 鑑定評価に役立つ建物の知識

### 2. 研修の内容について

以下では、実際の研修の内容について簡単に振り返ることとします。(なお、前回の資料をそのまま使い、Aの部分をカットしたので、Bから始まります)

#### B. 建物の床面積について

建物の再調達原価を算定する際に、「1㎡当りの単価×床面積」という算式で評価をされる方も多いと思います。その善し悪しを論じようとは思いませんが、少なくともその方式で算定をするのなら、不動産鑑定士として床面積くらいには精通しておこうというのが私の主張するところです。通常、建物の床面積等とよばれるものには次のものがあります。

(不動産登記法によるものとして)

- I. 登記床面積
- II. 専有面積

(建築基準法によるものとして)

- III. 建築面積
- IV. 延べ面積
- V. 容積対象床面積 (本当は法律用語ではない)

(その他)

- VI. 施工面積



ここでのポイントは、

- ①同じ建物でも部位によって、上記の面積に含まれる部分と含まれない部分があり、その差は大きい場合で20%以上になる場合もあり、建物の評価の際に、どの面積を採用するかは特に重要です。実務では、登記簿上の面積しか判明していない場合もあり、評価書への記載上、登記床面積を採用することが多いと思いますが、私個人としては「延べ面積」を採用することが、妥当と思っています。なお、日本不動産鑑定協会発行の「平成20年度地価公示における収益還元法適用上の運用指針」に記載されている単価は「延べ面積」に対応したものとなっています。よって、登記床面積に乗じる場合には厳密には延べ面積との相違を分析し、単価の補正を行う必要があるでしょう。

# 建物研修会開催報告

## 鑑定評価に役立つ建物の知識

②マンションの1階のピロティ部分・機械式立体駐車場等がある場合には、登記床面積に算入されていない場合が多いので、特に単価について注意する必要があります。

### C. 陥りやすい建物計画の間違いについて

収益還元法等の建物想定時には建築基準法をクリアするか否かが気になるところですが、それ以前に、その想定建物を略図も描かずに単に床面積だけの計算で行うと、おかしな想定になる場合があります。とにかく自分の手を動かして、敷地の上に単線の簡単なもので結構ですから建物の大きさを落としてみることで、今まで、当然にできると思っていたことが意外と間違っていることに気がつくはずで、ここでのポイントは、

- ①建ぺい率60%は意外と敷地に余裕が無くなっていること。
- ②高層の共同住宅の想定の際には、有効採光面積に注意すること。(開口部は隣地境界線から4m以上離す：商業系地域の場合)
- ③小規模の事務所ビルでは大規模ビルと同じレタブル比にはならないこと。
- ④中層以上の共同住宅では、EVシャフトが床面積に算入されるためレタブル比が100%とはならないこと。
- ⑤小規模な画地にアパート等を想定する場合には、容積率をフルに使うことは殆ど不可能であること。

### D. 建築基準法の変遷と既存不適格建築物について

容積率制度の適用以前の建築物及び機械式駐車場の15㎡換算適用以前の建築物は床面積の点で、既存不適格建築物になっている可能性があります。

### E. 建物の再調達原価について

坪単価(㎡単価)は便利なものですが、実際の建物の見積もりの際には坪単価で見積もりをすることは殆どなく、坪単価は工事費を床面積で除した値に過ぎません。その際の床面積も、前出のように多くの種類があるため、見積もりのプロは坪単価というものをいつも疑問視しているものです。なぜならば、坪単価は以下の要因の複雑な関係によって動くものであるからです。

# 建物研修会開催報告

## 鑑定評価に役立つ建物の知識

工事費(坪単価)が高く(安く)なる要因

- ①規模
- ②形状
- ③地下の有無
- ④地盤の良し悪し
- ⑤建物のグレード
- ⑥工場・倉庫等の場合のクレーンの有無・階高(軒高)の大小
- ⑦経済的なスパンであるか否か
- ⑧地域による工事単価の相違
- ⑨構造ごとの工期の差
- ⑩高さによる設備工事の増加
- ⑪複数の建物がある場合
- ⑫施工条件
- ⑬建設会社の規模

### F. 解体工事費

解体工事費の単価を押し上げる要因として注意を要する点は以下の通りです。

- ①隣接家屋等が接近又は解体する建物と接していて、安全確保のための仮設工事(養生用足場等)の設置に多額の費用がかかる場合。
- ②解体する家屋が奥まった場所にあたり、アーケード街の中に存する等解体用の重機が入れず、手作業による解体を余儀なくされる場合。
- ③地下部分がかかなりある場合、また、その地下部分が隣接する建物等の近くまであり、土留め壁等の仮設工事が必要な場合。
- ④③の工事による隣接建物への影響のために、周辺家屋の現状調査等又は周辺家屋に損傷等が発生した場合の補償金等の支払いが発生する可能性がある場合。
- ⑤杭の撤去が必要な場合

### G. 建物概要及び再調達原価総括表の書き方について

#### I. 建物概要

建物の評価に当っては、建物の個別的要因の分析として、「建物概要」を記載する必要があります。建物概要の書き方については、最低限記載しておく必要がある項目があると思います。

# 建物研修会開催報告

## 鑑定評価に役立つ建物の知識

このなかで最も重要となるのは、再調達原価の算定の基礎となる延べ床面積の把握ですが、以下のような問題が発生する可能性があります。

- ①登記簿の面積と容積対象面積及び建築基準法上の延べ面積等との間に著しい差がある場合。
- ②建物が増築されており、減価修正等に当って各築年ごとの面積を算定しなければならない場合。

これらの場合には、一般的には建築基準法上の延べ面積が建物の状況を最も確に反映していると考えられます（建物の竣工図・設計図等が入手できる場合）ので、再調達原価の算定の際に登記簿記載の面積を採用する場合には、建設単価等に何らかの補正が必要となる場合もあることと思います。また、①の場合には、設計図の平面図と求積図及び法務局備付の建物図面を見比べて、それぞれの面積の差異の原因を把握しておく必要があります。

## II. 再調達原価総括表

再調達原価を算定する場合に、「再調達原価総括表」を作成する場合には、建物の見積書や契約書に添付されている工事費明細書等が入手できる場合とできない場合があります、それぞれにより記載の内容が若干変わってくることになると思います。

### 1. 工事費明細書がある場合

工事費明細書は、工種別の内訳書となっている場合が多く、再調達原価の把握に当っては、各工種ごとの単価を現在の単価に修正することが可能であるため、工種別の記載が可能となります。

### 2. 工事費明細書がない場合

工事費明細書がない場合は、躯体工事等の概算は可能ですが、仕上げ工事等の工事費の概算には多大な時間がかかるため、現実的には仕上げ工事部分が簡略化された記載となるでしょう。

## 3. 研修を終えて

今回は、同じ内容での二度目の研修となったわけですが、7年前にこの研修を受けたことがなく、初めて私の話を聞いていただいた方が半数近くいらっしゃいました。二回目の方にはご満足のいく研修になったか否かはわかりませんが、少しでも建物についての考え方をつかむきっかけを得ていただけたら幸いです。最後に、この研修の計画をしていただいた方々に厚く御礼申し上げたいと思います。

戸畑区は、北九州市のほぼ中央に位置し、古くから都市基盤が充実し、工業都市として発展してきた町です。人口は、現在、平成元年より約13%減少しており一時期マンション分譲等により一時増加した時期もありますが近年は再び減少傾向にあります。

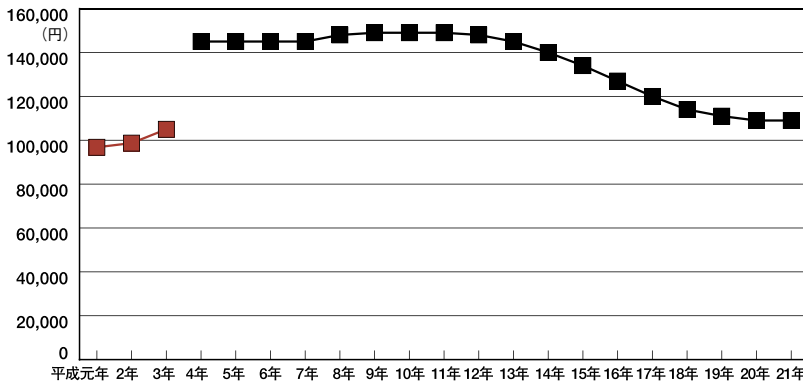
平成での最高住宅地価格は、平成4年まで上昇、その後横這いからやや上昇し、平成13年より下落し、近年も微減傾向にあります。恵まれた居住環境や利便性により民

間の戸建分譲やマンション建設が散見されましたが、最近是一段落し需給動向はやや弱い状況です。

商業地の推移は平成4年を頂点にその後長く下落傾向が続いています。中心商業地の衰退傾向は顕著で、需要減の状況が続き、周辺の住宅地との価格差が小さくなっています。

不動産鑑定士 大武 克己

【北九州市戸畑区住宅地】

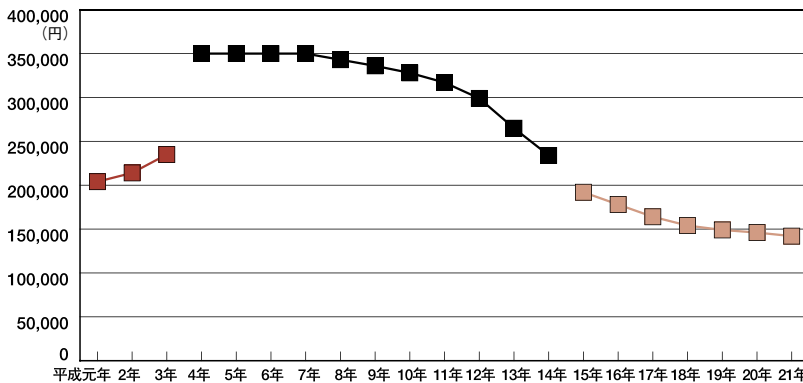


【住宅地】

	最高価格地	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	旧-2	中原東1丁目12番3	96,800	-
平成21年	-3	天神1丁目120番2	109,000	0.0%

■ 天神1丁目120番2  
■ 中原東1丁目12番3

【北九州市戸畑区商業地】

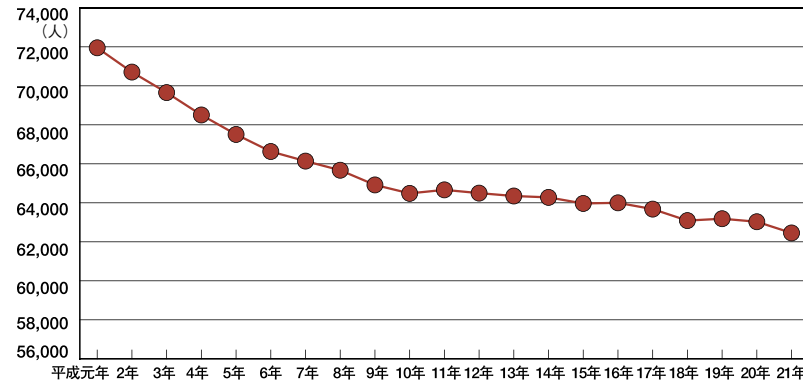


【商業地】

	最高価格地	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	旧5-6	新池1丁目5480番1	204,000	-
平成21年	5-1	新池1丁目81番2	142,000	-2.7%

■ 新池1丁目81番2  
■ 新池1丁目85番5ほか1  
■ 新池1丁目5480番1ほか2

【北九州市戸畑区人口の推移】



● 人口

当区は、福岡市の西部のベッドタウンとして機能し、市域には能古島、玄海島、小呂島の島嶼を含み、また、外縁の脊振山系から糸島半島にかけては豊かな緑が連なる自然環境に恵まれたところです。平成17年の福岡市営地下鉄七隈線の開通に続き、平成20年には福岡都市高速5号線の堤～野芥間が開通しました。また、平成17年にはJR筑肥線の今宿・周船寺間に九大学研都市駅が新設されました。人口増が続いていますが、これに対応して、現在伊

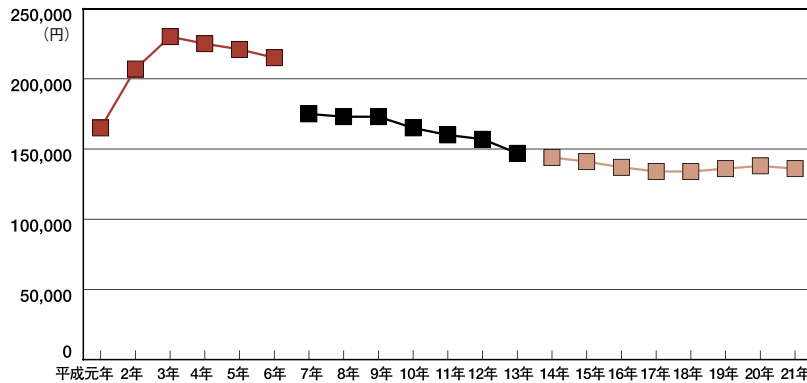
都及び橋本の土地区画整理事業が進行中です。

商業施設としては、姪浜地区等の商店街のほか、マリノアシティ福岡、マリナタウン、イオン福岡伊都ショッピングセンターなどの大規模商業施設があります。

地価調査の結果をしてみると、住宅地は平成3年に、商業地は平成4年にピークを迎えましたが、その後は下落を続けました。平成19年になって、ようやく住宅地、商業地ともに反転上昇しましたが、21年には再び下落に転じています。

不動産鑑定士 内田 信行

【福岡市西区住宅地】

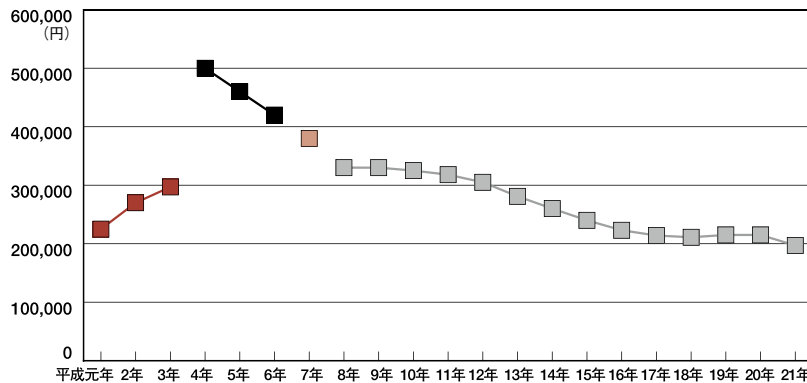


【住宅地】

	最高価格地	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	旧-11	小戸4丁目1514番1	165,000	10.0%
平成21年	-1	豊浜1丁目3番16	136,000	-1.4%

- 豊浜1丁目3番16
- 小戸4丁目1497番2
- 小戸4丁目1514番1

【福岡市西区商業地】

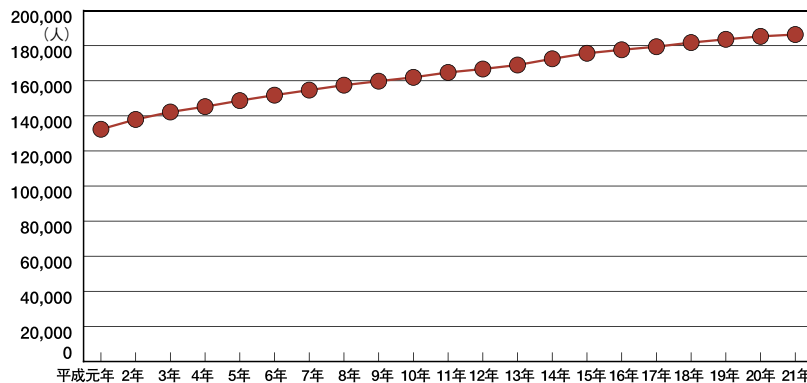


【商業地】

	最高価格地	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	旧5-2	今宿町字井手ノ口3番2ほか1	225,000	9.2%
平成21年	5-1	姪の浜6丁目2834番1	197,000	-8.4%

- 姪の浜6丁目2834番1
- 愛宕2丁目4158番2ほか1
- 愛宕2丁目283番5
- 今宿町字井手ノ口3番2ほか1

【福岡市西区人口の推移】



- 人口

南区は、閑静な戸建住宅地域や大規模な住宅団地が多く見られ、ベッドタウンとしての性格を有しています。さらに大学や短大などの文教施設も多くあります。

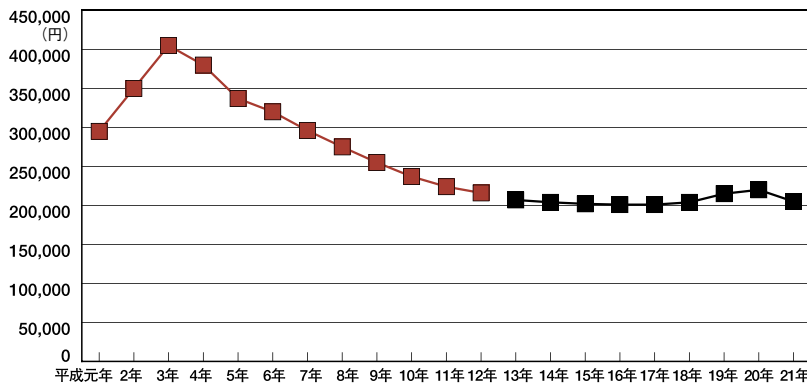
人口は下記のグラフのとおり増加傾向を続けており、福岡市7区のうち東区に次いで2番目に多くなっています。また、大橋駅周辺は、福岡市の副都心としての機能を有しており、商業施設や行政、医療等の公共施設が充実しています。

地価調査の結果をしてみると、住宅地は平成3年をピークに下落を続けていましたが、18年になって上昇に転じ、19、20年と連続して上昇したものの、21年は大きく下落しています。

一方商業地は、平成2年をピークに下落を続けていましたが、住宅地に一年遅れて、19年に上昇に転じました。20年も上昇しましたが、住宅地と同様に21年は大きな下落となっています。

不動産鑑定士 大楠 由美子

【福岡市南区住宅地】

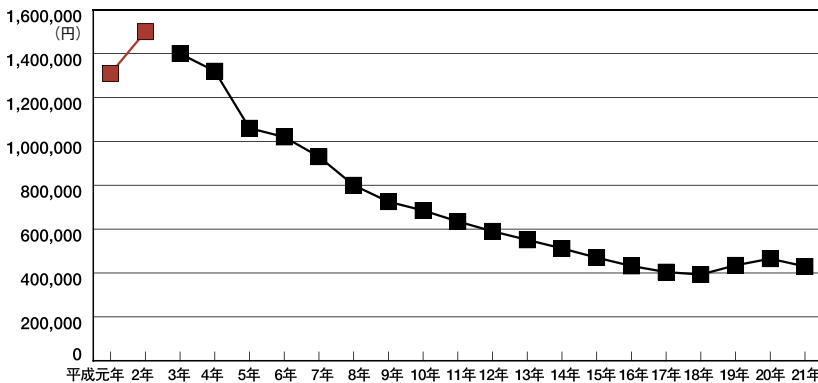


【住宅地】

	最高価格地	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	旧-18	塩原3丁目171番1ほか1	295,000	12.2%
平成21年	-12	高宮2丁目147番	205,000	-6.8%

■ 高宮2丁目147番  
■ 塩原3丁目171番1ほか1

【福岡市南区商業地】

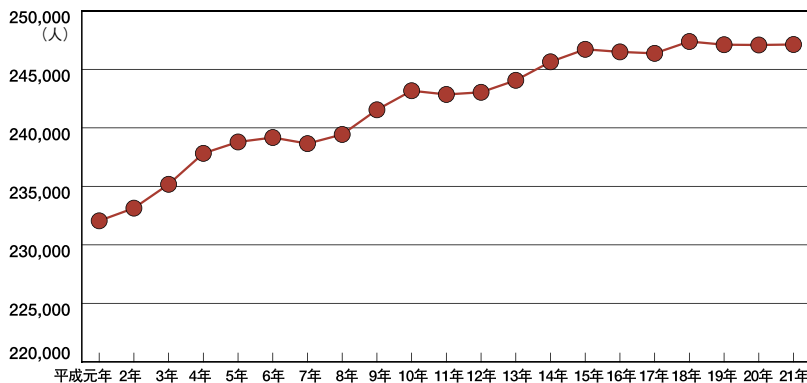


【商業地】

	最高価格地	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	旧5-5	大橋1丁目151番	1,310,000	-
平成21年	5-5	高宮5丁目54番	430,000	-7.5%

■ 高宮5丁目54番  
■ 大橋1丁目151番

【福岡市南区人口の推移】



● 人口

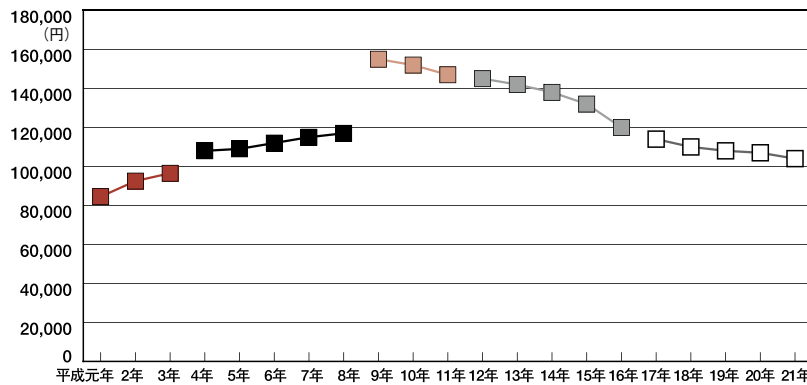
久留米市は県南西部に位置し、東南は丘陵地帯、西には筑後川によって形成された広大な沖積平野が広がっています。平成17年2月に周辺4町と合併し、平成20年4月には中核市に移行、人口は約30.36万人(H21年9月時点)で県下第3位の地位を占めています。

住宅地はバブル崩壊後も僅かに上昇基調で推移後、県南の市況悪化と連動して平成10年頃からは下落が続いています。商業地もバブル崩壊後から長期にわたって下落が

続き、特に、六ツ門等の中心商業地は『ゆめタウン久留米』の開店の影響もあって、ダイエー六ツ門店(H17年)、久留米井筒屋(H21年)と核店舗の閉店が相次いでおり、中心商業地の空洞化が懸念されています。九州新幹線の開業、JR久留米駅周辺整備(H23年春予定)、上津バイパスの整備(平成23年度久留米I.Cまで開通予定)など中心商業地、路線商業地を問わず既存地域の盛衰に影響を与える事業が多く、今後も大きな変化を伴うものと思われる。

不動産鑑定士 重松 正信

【久留米市住宅地】

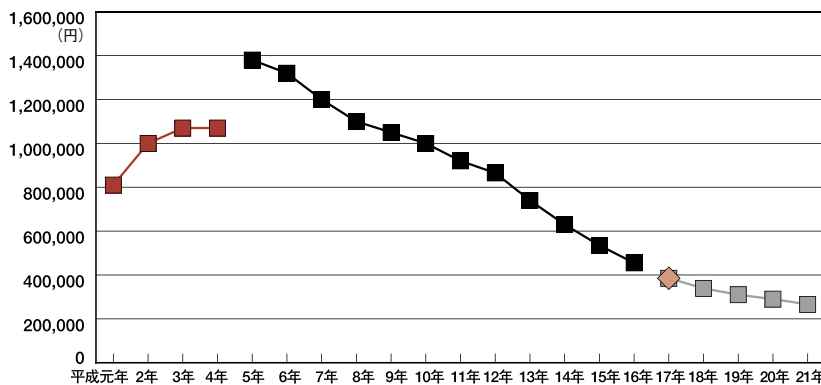


【住宅地】

	最高価格地	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	旧-6	諫訪野町字女木1996番4	84,500	5.0%
平成21年	-8	諫訪野町字下蕎麦田2378番32	104,000	-2.8%

- 諫訪野町字下蕎麦田2378番32
- 諫訪野町字下蕎麦田2378番32
- 諫訪野町字下蕎麦田2378番32
- 諫訪野町字松田2103番4
- 諫訪野町字女木1996番4

【久留米市商業地】



【商業地】

	最高価格地	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	旧5-3	東町35番10ほか3	810,000	15.7%
平成21年	5-3	東町38番44	266,000	-8.3%

- 東町38番44
- 東町32番2
- 東町32番2
- 東町35番10ほか3

【アンケート】

質問	回答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	ゆめタウン久留米(H15.9)
新しく作られた公共施設とその時期	みづま総合体育館(H21.4)、城島保険福祉センター「城島げんぎ館」(H21.4)
昭和の最も有名な場所	西鉄久留米駅周辺
平成の最も有名な場所	六角堂広場
20年間で最も変わった場所など	合川町附近
昭和の町の中心	野中町附近(S60 国政調査 人口重心より)
平成の町の中心	野中町附近(H12 国政調査 人口重心より)
平成元年の人口	224,262人(H1.4.1現在 住民基本台帳より)
平成21年の人口	303,233人(H21.4.1現在 住民基本台帳より)
平成元年の世帯数	74,085世帯(H1.4.1現在 住民基本台帳より)
平成21年の世帯数	119,352世帯(H21.4.1現在 住民基本台帳より)
平成になって進出した企業とその時期	—
現在計画されている町の事業	中心市街地活性化基本計画に基づく中心市街地活性化、九州新幹線活用まちづくりの推進
進出予定の企業	未公表

二丈町は、昭和40年4月に町制施行により誕生した、福岡県最西端に位置する主に農漁業を中心とする町です。

福岡都市圏への交通の利便性及び自然環境の良さにより、JR筑肥線「一貴山、筑前深江、福吉」駅周辺には中小規模住宅団地ができ、福岡市のベッドタウンとしての色彩が強くなっています。

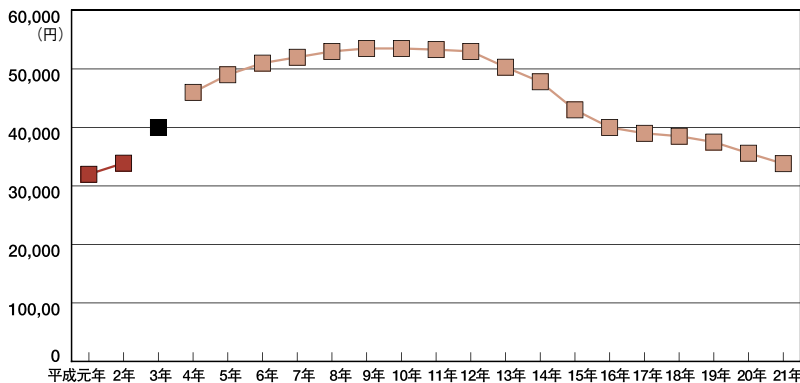
商業地をみると、平成元年より目立った中小規模住宅団地の開発もなく、人口・世帯数ともほぼ横ばい傾向で推移し、繁华性がある商業地はありません。

住宅地の価格の推移をみると、主に農漁業を中心とした自然環境の良好な町であったため、バブル崩壊後も上昇乃至は横ばい傾向が平成12年まで続き、その後は下落傾向が現在まで続いています。商業地の価格についても、住宅地と同じ傾向で推移しています。

平成22年1月1日に前原市及び志摩町と合併され糸島市になりますが、現二丈町の海山の自然環境を活かした町づくりが期待されています。

不動産鑑定士 石井 修

【二丈町住宅地】

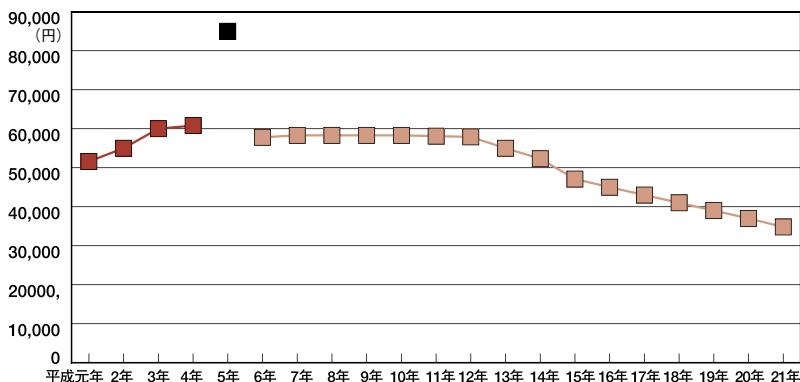


【住宅地】

	最高価格地	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	旧-2	大字深江字貝田1190番	32,000	1.3%
平成21年	-2	大字深江字松原添1036番34	33,800	-5.1%

- 大字深江字松原添1036番34
- 大字田中字瀬崎182番23
- 大字深江字貝田1190番

【二丈町商業地】



【商業地】

	最高価格地	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	旧5-1	大字深江字松原添1058番8	51,600	1.2%
平成21年	5-1	大字吉井字西古川4086番14ほか3	34,800	-5.9%

- 大字吉井字西古川4086番14ほか3
- 大字深江字松原添1057番1
- 大字深江字松原添1058番8

【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	—
昭和の最も有名な場所	浮獄神社、姉子の浜鳴き砂、千寿院の滝 等
平成の最も有名な場所	浮獄神社、姉子の浜鳴き砂、千寿院の滝 等
20年間で最も変わった場所など	—
昭和の町の中心	筑前深江駅周辺
平成の町の中心	筑前深江駅周辺
平成元年の人口	11,747人(H1.3.31現在)
平成21年の人口	13,403人(H21.3.31現在)
平成元年の世帯数	3,029世帯(H1.3.31現在)
平成21年の世帯数	4,687世帯(H21.3.31現在)
平成になって進出した企業とその時期	—
現在計画されている町の事業	合併(平成22年1月1日に新設合併により糸島市誕生)
進出予定の企業	

去年の11月、家族と志摩町の岐志にカキを食べにいった。生ガキを焼いて食べさせるテント小屋が10棟ほどあって、民放やNHKのテレビで放送された直後とあって、いずれも満員、順番待ち、結局2時間近く待たされてカキにありついた。引津湾で養殖しているのだろう。新鮮で美味であった。

志摩町は、人口18,000人弱、世帯数は約6,000世帯。世帯数は微増しているが、人口はここ暫くは横ばい状態が続く。地価は、ずっとじり下げ傾向にある。西九州自動車

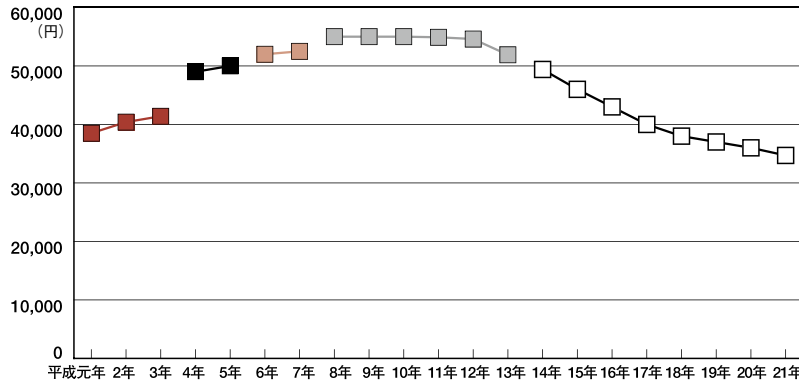
道の整備等で住宅団地開発が活発に行われた時期もあったが、三菱地所による「薫坂」団地以降開発はなく、予定も聞かない。

以前に開発された団地にかなりの空地があり、住宅地の供給過多状態にあるのが大きな理由と思われる。九大の移転も、志摩町側に門が出来れば少しは変わるであろうが、今は全く影響は見受けられない。

最後に、来年の1月1日に、前原市、二丈町、志摩町の1市2町の合併により、「糸島市」が誕生する。

不動産鑑定士 原田 俊博

【志摩町住宅地】

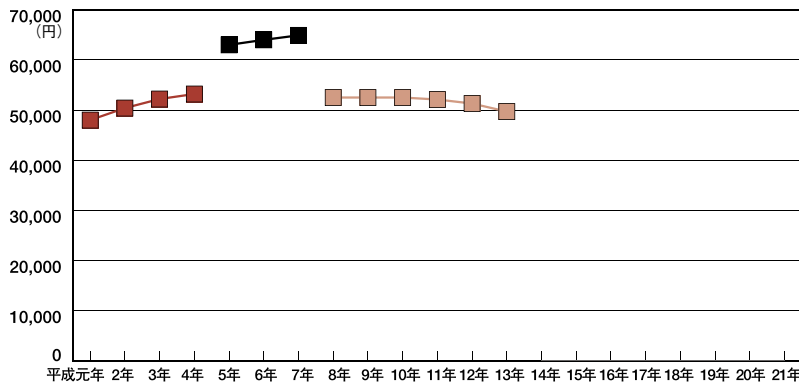


【住宅地】

	最高価格地	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	旧-2	大字師吉字原ノ前709番97	38,500	1.3%
平成21年	-1	大字稲葉73番1	34,700	-3.6%

- 大字稲葉73番1
- 大字稲葉73番1
- 大字師吉字大年田295番9
- 大字稲葉16番
- 大字師吉字原ノ前709番97

【志摩町商業地】



【商業地】

	最高価格地	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	旧5-1	大字初字浜田46番1	48,000	1.1%
平成13年	5-1	大字井田原字新開59番1	49,700	-3.1%

※H14年以降は商業地の設定なし

- 大字井田原字新開59番1
- 大字初字浜田17番1
- 大字初字浜田46番1

【アンケート】

質問	回答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	イオンスーパーセンター志摩店
新しく作られた公共施設とその時期	九州大学伊都キャンパス、糸島クリーンセンター、志摩町総合保険福祉センター「ふれあい」、志摩町歴史資料館
昭和の最も有名な場所	二見ヶ浦、芥屋の大門、芥屋の旅館街
平成の最も有名な場所	二見ヶ浦、芥屋の大門、志摩の朝市(志摩中央公園)
20年間で最も変わった場所など	可也地区(新興住宅地)
昭和の町の中心	初(役場周辺)
平成の町の中心	初
平成元年の人口	15,630人(H1.8.31現在)
平成21年の人口	17,778人(H21.8.31現在)
平成元年の世帯数	3,967世帯(H1.8.31現在)
平成21年の世帯数	6,048世帯(H21.8.31現在)
平成になって進出した企業とその時期	イオンスーパーセンター志摩店
現在計画されている町の事業	合併(平成22年1月1日に新設合併により糸島市誕生)
進出予定の企業	特になし

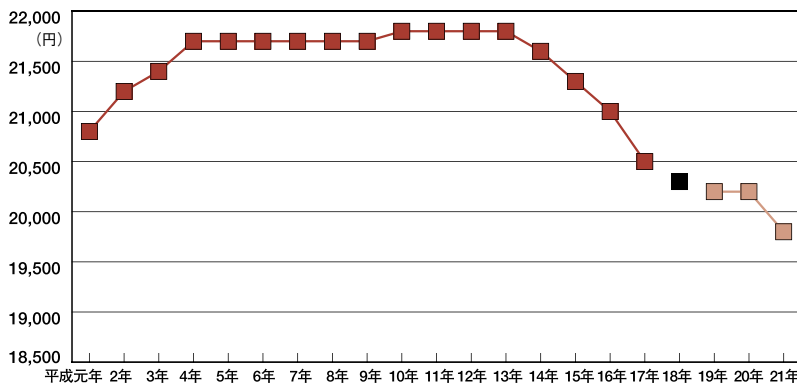
みやこ町は、美しい水と自然、豊富な文化財を有する町です。平成18年3月1日、旧勝山・犀川・豊津町の三町が合併して誕生しました。北は北九州市、南は大分県中津市に至る南北に長い地形をしています。合併から年数が浅いことから、町としての一体性よりも未だ旧町のイメージが色濃いのが実情です。旧勝山町は、主要幹線を軸に形成され交通の要衝として発展してきました。犀川町は、緑と清冽な水に象徴される自然が豊かな町、又豊津町は、歴史的な文化財の豊富なことで知られています。特に天平の昔、豊前国分寺・国府が置かれ、豊前国の政治・文化の中心として栄えた時代があります。新町名「みやこ」の由来もこうした史実に遠因があるものと思います。当町は、行橋市の経済圏に属していますし、北九州市との関係では、通勤・通学圏等から北九州市都市圏とは一割経済圏にあると云われています。地価形成に当たっては、これ

ら都市経済の動きに左右されます。

さて、当町の地価についてですが、住宅地の最高価額地(表に記載)は、バブル崩壊後、敏感には反応せず、他の大都市より若干遅れて下落に転じ、小幅な下落基調で推移してきました。京都郡苅田町へ進出したトヨタの評判が盛り上がった頃には、当地も幾分勢いつき地価は安定したかに見えたのですが、今回の金融不況により、再び下落に転じました。商業地については、旧勝山町の路線型の商業地が最高価額地となっていますが、消費不況下での営業不振、外食産業のかげりなどから下落が続いています。今後の見通しですが、人口減少による需要減をばらみつつも、東九州自動車道や伊良原ダム等の建設による都市機能の増進、更には自動車産業の行方など地域経済の動きに大きく影響されるものと考えています。

不動産鑑定士 舛木 與三雄

## 【みやこ町住宅地】

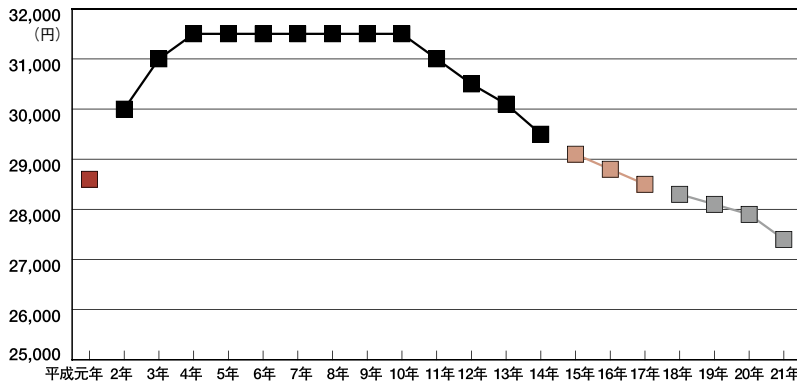


## 【住宅地】

	最高価格地	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	旧勝山-2	大字黒田字向原1020番3	20,800	0.0%
平成21年	-9	豊津字石走628番4	19,800	-2.0%

- 豊津字石走628番4
- 勝山黒田字向原1020番3
- 大字黒田字向原1020番3

## 【みやこ商業地】



## 【商業地】

	最高価格地	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	旧犀川5-1	大字本庄字水喰467番8	28,600	0.0%
平成21年	5-2	勝山松田字五反田1215番1ほか4	27,400	-2.0%

- 勝山松田字五反田1215番1ほか4
- 大字松田字五反田1215番1ほか4
- 大字豊津字錦町165番
- 大字本庄字水喰467番8

## 【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	コメル豊津店(H19.3~)、ナフコ豊津店(H19.11~)
新しく作られた公共施設とその時期	豊津物産直売所「国府の郷」(H15.4~)、農林産物直売所「よってこ四季犀館」(H17.4~)
昭和の最も有名な場所	国分寺 三重塔
平成の最も有名な場所	勝山宮原 千女房の桜
20年間で最も変わった場所など	犀川の下伊良原地域
昭和の町の中心	平成筑豊鉄道 犀川駅前
平成の町の中心	豊津 錦町
平成元年の人口	25,423人(H1.12.末現在)
平成21年の人口	22,430人(H21.7.末現在)
平成元年の世帯数	7,435世帯(H1.12.末現在)
平成21年の世帯数	8,479世帯(H21.7.末現在)
平成になって進出した企業とその時期	ポトピア勝山(H6.3~)
現在計画されている町の事業	上下水道整備、宅地造成
進出予定の企業	—

※H18.3.20に旧犀川町、豊津町、勝山町が合併して「みやこ町」になりました。



うきは市は、南に耳納連山、北に筑後川の清流が流れる豊かな自然と農業地帯に恵まれ、それに息づく温かい人情があふれるまちです。平成17年(2005年)3月20日に、浮羽郡吉井町と浮羽町の合併により誕生しました。

## うきは市の特色

### ■自然

4つの全国百選があります。名水百選「清水寺(せいすいじ)の清水湧水(きよみずゆうすい)」、水源の森百選「滝のある水源の森(調音の滝公園一帯)」、棚田百選「つづら棚田」、疎水百選「大石用水」。美しい水を育ててきたうきはの歴史の象徴です。

### ■農業

耳納連山と筑後川の間に、温暖な気候に恵まれ、肥沃な農業地帯が広がっています。いちご、桃、ぶどう、梨、柿などのフルーツ生産をはじめ、米やお茶、ハウス施設を使ったトマトや花卉の生産も盛んです。

### ■産業

伝統的地場産業として、木工業や製麺、醤油等があります。また、工業団地への企業誘致を進め、現在、工作機械や船舶部品工場、自動車部品工場など十数社が進出し操業しています。

### ■文化財

古い町並みや古墳が随所に残っています。白壁土蔵の町並みが「国の重要伝統的建造物群保存地区」に選定されていて、装飾古墳とともに、見所の一つになっています。

### ■名産・特産品

浮羽麺、フルーツ(柿、梨、ぶどう、いちご、桃)、トマト、カーネーション、バラ、民陶一の瀬焼、地酒、茶、棚田米、荒物、しいたけ

### ■郷土料理

だご汁、がめ煮、流川レンコンのほっこり煮、やまめ料理、あゆ料理

### ■温泉・観光地

筑後川温泉(7軒)、吉井温泉(2軒)。吉井の白壁土蔵の町並み、民陶一の瀬焼、道の駅うきは、棚田百選つづら棚田。

【人口】32,819人  
【世帯数】10,499世帯(平成21年6月末現在)  
【総面積】117.55km<sup>2</sup>  
うきは市役所/TEL 0943-75-3111



### ■祭り・イベント

- (10月) 若宮おくんち、柿狩り
- (11月) うきは祭り、一の瀬焼陶器祭り、うきはウォーキング
- (12月) 小塩冬ボタル
- (1月) いちご狩り
- (2月) 酒蔵開き「酒楽祭」、筑後吉井おひなさまめぐり
- (3月) ヤマメの里まつり
- (4月) 長野水神社春の大祭、浮羽おくんち、小塩つつじ庭園
- (5月) 一の瀬焼春の窯開き、筑後吉井の小さな美術館めぐり、お宝の市、うきは麺祭り、棚田オーナー田植え祭り
- (6月) 小塩ほたる祭り、調音の滝開き
- (7月) 商工祭えびす祭り、吉井祇園祭、筑後川温泉花火大会
- (8月) うきはフルーツ村開村式、ぶどう狩り、納涼盆踊り大会
- (9月) 梨狩り、棚田inうきは彼岸花めぐり、棚田オーナー収穫祭



九州一の大河筑後川を望む筑後川温泉

## 自慢のスポット

うきは市へ、どうぞおいでください。

### スポット1. 道の駅うきは



新鮮な農産物や加工品を求めて年間100万人  
(年間売上約7億円)でにぎわいます

うきはの恵みをいっぱい味わえる大型直売所です。野菜や花、惣菜など、量・質・種類ともに新鮮で豊富な品ぞろえ。特産の桃、梨、巨峰、柿の収穫期には通販もOK。施設は木造で、国指定文化財「くど造り民家平川邸」をモチーフにしたユニークなものです。施設内には、観光協会もあり、インフォメーションにたいへん便利です。

■お問合せ/道の駅うきは TEL 0943-74-3939

### スポット3. うきは市森林セラピー基地



森林セラピーとは、森林の持つ“癒し効果”を健康増進や新たな観光産業等に活かす取り組みで、癒しの旅先案内人(ガイド)を養成したり、森林セラピー弁当も開発しながら、森林セラピー推進事業を進めています。今年4月に、福岡県内初の森林セラピー基地として、森林セラピーロード『つづら棚田の散歩道』がグランドオープン

### スポット2. フルーツ狩り



いちご、桃、ぶどう、梨、柿などのフルーツ生産が盛んで、甘い香りがあふれています。これからは「柿狩り」のシーズンに入ります。

■お問合せ/うきは市観光協会  
TEL 0943-77-5611



しました。おいしい空気とマイナスイオンのシャワーを森林セラピーウォーキングで体験してもらいながら、市民の健康づくりの場、都市住民や企業の福利厚生、癒しの森として事業展開を進めています。

■お問合せ/市農林・商工観光課  
(山村振興係) TEL 0943-75-4975



八反田川のぼりイカダレース

嘉麻市は平成18年3月に山田市、稲築町、碓井町、嘉穂町の1市3町が合併して誕生した市です。嘉麻市は福岡県のはほぼ中央に位置し、福岡都市圏、北九州都市圏、筑後地方から1時間圏内にあり、将来的に人・もの・情報の交流拠点として期待されています。

市の面積の7割が県立自然公園を含む山林と耕作地で、南部にそびえる馬見山系や市の中央を一級河川の遠賀川が南北に縦断しています。豊かな自然と史跡が多いまちであり、史実にちなんだ祭り・イベントが多く行なわれています。

農業では水稻の栽培が盛んであり、米と清流の水を使って酒造も行なわれています。

また、山の裾野では九州では珍しいりんごや梨などが栽培され、夏から秋にかけてフルーツ狩りで賑わいます。

産業では明治末期から石炭の採掘が始まり、農村から炭鉱のまちへと大きく変わり、やがて日本最大の炭田「筑豊炭田」の一部として栄えました。しかしながらエネルギー政策の転換に伴い、炭鉱が閉山すると基幹産業がなく、人口も都市部への流出により減少しましたが、近年では工業団地を造成し、企業誘致に力を注いできたことにより、電子部品や金属部品製造業などの企業の進出が増えてきています。

織田廣喜美術館



【人口】44,778人  
【世帯数】19,276世帯(平成21年8月31日現在)  
【総面積】135.18km<sup>2</sup>  
嘉麻市役所/TEL 0948-62-5353

嘉麻市ではみんなの心(ハート)がふれあい、安心と優しさに満たされ、癒される生活の実現をめざしています。

子育て支援においては、子どもたちの安全を確保するとともに、保護者が安心して働きながら子育てしやすい環境づくりを目指し、よりきめ細やかな支援を行うため、保育所(園)、子育て支援センター、学童保育施設を市内各地区に設置しています。

教育においても市立小中学校の小人数学級に取り組み、教育の充実・学力の向上にむけて環境を整えています。

また、「らくらく運動教室」や「脳の楽習教室」など様々な介護予防事業や、職員の「出前講座」などで自主学習サークル活動を支援し、高齢者にとっても住みよいまちづくりを目指しています。

嘉麻市で“心のふれあい”してみませんか。



遠賀川源流点

## 癒しスポット・地域のイベント



### スポット1. 馬見山・屏山・古処山

嘉麻市の南方に位置する3つの山は馬見山系として有名です。馬見山(978m)は嘉麻市の最高峰であり、山頂は展望もよく、東は由布岳・九重連山(大分県)や阿蘇山(熊本県)遠くは祖母傾山系(宮崎県)、西は有明海、雲仙・普賢岳(長崎県)まで見渡すことができます。また、古処山(860m)の山頂付近には国の特別天然記念物のツゲの原生林があります。

また、「福岡の展望台」と呼ばれるほど景観がよいことでも有名です。



### スポット2. 梅林公園

紅梅・白梅あわせて1,000本あまりの梅が咲く嘉麻市梅林公園があります。毎年2月中旬から3月中旬まで観梅期として茶店が開かれ、多くの観光客が訪れます。

3月初旬には「観梅会」が行なわれ、野点や歌、踊りが催されます。



### イベント1. 献鮭祭

嘉麻市には県の一級河川である遠賀川の源流があります。その上流には「鮭神社」という全国でも珍しい「鮭」の名を冠した神社があります。毎年12月13日には遠賀川に遡上してきた鮭を奉納する「献鮭祭」があります。



### イベント2. 一夜城

嘉麻市では豊臣秀吉の「一夜城」の伝説にちなみ、有志により板を組みあわせた城が築城され、ライトアップするイベントが行なわれています。(10月下旬～)



### イベント3. 山野の楽

始まりは寛永2年(1244年)といわれ、760余年の伝統を誇る祭事で県無形民俗文化財にも指定されています。毎年9月の秋分の日に行なわれ、独特な舞手の装束が河童に似ていることから「河童祭り」とも呼ばれています。

## 新規入会者の紹介

### (株) 鑑定ソリュート福岡

不動産鑑定士補 一村 貴

会員の皆様方、はじめまして。(株) 鑑定ソリュート福岡の一村貴(イチムラタカシ)と申します。というよりはお久しぶりですと申し上げたほうがいいかもしれません。約3年間、長崎の鑑定事務所におりまして、7月から復帰しました。特にPRする点は持ち合わせていませんので、簡単ですが、これまでのプロフィールを書かせていただきます。

昭和46年博多生まれで、地元の小中学校、高校を卒業し、関西の大学へと進学しました。平成7年阪神大震災時には、兵庫県に住んでおり、震度7の地震の恐ろしさを経験しました。同年大阪梅田のマンションデベロッパーに就職、その後、鑑定士をめざして福岡に帰り、旧)鑑定補償科学研究所に入社、合併等あって(株)鑑定ソリュート福岡となり、長崎を経て、復帰した次第です。

たった3年間ですが、ちょうどミニバブル時に長崎にいたことから、まちなみの変貌と自身の記憶力の衰えもあり、未だ戸惑っているところです。

未熟な私ではございますが、努力研鑽し、鑑定業界のために少しでも力になれたらと思っています。今後ともどうぞよろしく願いいたします。



### 大和不動産鑑定株式会社 九州支社 鑑定部

不動産鑑定士 加藤 宏樹

この度、福岡県不動産鑑定士協会に入会させて頂くことになりました加藤宏樹と申します。僭越ではございますが、簡単に私の略歴を述べさせていただきます。

生まれは岐阜県瑞浪市です。高校まで地元で育ち、隣の愛知県名古屋市内の大学を卒業後、二次試験の勉強を始め、平成17年10月に二次試験に合格、同年12月に弊社九州支社に就職いたしました。補助者として仕事をしながら、平成18年12月から新実務修習2年コースの受講を開始、今年3月に終了考査に合格し、4月に晴れて鑑定士登録をいたしました。現在28歳、既婚者です。

趣味は麻雀です。入会前から「麻雀友の会」によく出席させて頂いておりました。大学時代は麻雀サークルに所属し切磋琢磨していましたので、腕に多少の自信はありましたが、福岡に来て初めての麻雀でほろ負けをし大海を知りました。その後、何度か先生方と打つ機会を設けていただきながら研鑽を重ね、最近はようやく、まともに参加できるようになって参りました。また3年半前に初めて福岡へ来て、土地感も何もなく不安でしたが、その不安を和らげてくれたのが「麻雀友の会」でもありました。

これから、仕事や趣味でお世話になることが多いと思います。未熟者ではございますが、今後ともご指導の程よろしく願い申し上げます。



## (株) 大建

代表取締役 **松尾 憲親**

今年5月より福岡県不動産鑑定士協会に入会致しました株式会社大建です。

私共の会社は昭和49年3月に(有)大建測量設計として創業しました。その後、昭和63年4月に現在の社名へ変更し、平成2年4月に現住所(早良区南庄)へ本社移転を行い現在に至っております。事務所は本社社屋のほか佐賀市と熊本市に支店を置き、田川市に筑豊事務所を開設しています。

主体となる業務は補償業務・土木設計・測量業務であり、特に補償コンサルタント業務のうち土地評価等が不動産鑑定との関係が深く、より一層の業務邁進を図るため今年4月に鑑定業者登録をさせて頂きました。

当社の経営理念は、「地域の人々がゆとりと安らぎのある、そして安心して暮らせる、そんな快適な生活環境創りに貢献することを使命とする。それによって人々の満足を我々の喜びとして、一人ひとりが能力の向上と人格の形成を行い、総合コンサルタント業を発展させる」ことです。

鑑定業はスタートしたばかりですが、補償コンサルタントの実績を踏まえ、協会の一員として情報・意見交換等を積極的に行っていきたいと思っております。会員の皆様どうぞ宜しくお願い申し上げます。



## (有) アセット リサーチ

不動産鑑定士 **山下 耕一**

本年4月に入会させて頂きました山下耕一と申します。

平成10年に2次試験に合格し、10年間かけて、昨年の最後の3次試験に滑り込み何とか不動産鑑定士になることができました。会社は、平成14年の3次試験に合格していると思込み先走って設立しましたが見事に不合格でした。何で飯を食おうかなと思っていたら、当時、付き合いのあった税理士事務所が事業再生のコンサルをやっており、事業再生には不動産関係の知恵が必要と言われ仲間に入れてもらい、地元企業のコンサルに携わってきました。その内の1社は今も続いております。それと学校卒業後は長い間、不動産業に従事していたので非常に小規模ですが、不動産投資をやりながら会社を維持して参りました。

現在の課題は、不動産管理会社を対象にした管理システムと保険を融合させた商品の開発に携っており、このビジネスを何とか起動に乗せること。それと、信託法の改正に伴い信託会社の使い勝手が非常に良くなったことから、税理士や司法書士と組んで、このコンサル業務を成功させることです。

今後は、不動産全般に関する専門家として立場と、リスクが取れるビジネスマンという立場から仕事をしたいと考えております。今後とも、ご指導のほど、宜しくお願い致します。



## (財) 日本不動産研究所

不動産鑑定士 **横山 泰三**

本年4月に、鹿児島支所から転勤してきましたので、よろしくお付き合いの程お願いいたします。

九州連合会管内には、宮崎に平成3年9月より平成9年3月まで、及び鹿児島に昭和63年1月より平成2年3月までと、平成9年4月より転勤前の平成21年3月までと、通算20年いますので、福岡にも研究所職員や入所同期を始めお知り合いの方々がたくさんいらっしゃいますが、なにしろ初勤務で楽しい単身赴任のため、毎日キョロキョロ・ウロウロと楽しんでます。

休日には、やることはありませんので、史跡等を徘徊しています。「元寇防塁跡」が、地行町の町中でただ柵に囲まれただけなのにはがっかりし、西新ではちゃんと復元しろよと思い、「生の松原」ではこれこれと感動しました。市職員の名刺に必ずある「金印」も意外に小さかったり、福岡湾内の水上交通の便利さについて乗ってしまい、志賀島では本当にこんなところで発見されたのかなと思ったり、マラソン用車椅子の早さに驚いたり、幼児三人のご冥福を祈ったり、新幹線に290円(特急料金含)で乗ったり、山笠の山車を見たり、「一の宮」にお参りしたりと、大忙しです。

士協会に目を転じますと、委員会に重複委員がいたり、総会の出席者が2割程度と、九州の牽引県の割には活動が低調であることに驚いています。人見知りの割には、当士協会の全員とお知り合いになろうとやって参りましたので、いろんな会合でお声をかけていただけたら幸いです。また、休日にトボトボ(ヨボヨボ?)歩いている私(3時間経過した状態)を発見されましたら、ペットボトルを差し入れてください。今後ともよろしくお願い致します。



## 福岡県青年鑑定会議の誕生とその時代

(財)日本不動産研究所  
吉田 正宇



今から30年前、当時志をもった若手不動産鑑定士の有志の呼びかけにより青年鑑定会議が誕生しました。

鑑定協会はまだ創生期で基盤は弱く、業界は群雄割拠でまとまりもなく混沌とした時代でした。反面、諸先輩方の努力、時代の要請もあり鑑定需要は確実に増えつづけ事務所に所属する鑑定士たちは鑑定の本質に触れることもなく仕事に追われる毎日でした。比準価格一本槍の作業で現在のように協会事務所に取引事例はなく、案件のたびに周辺の事例を収集し不動産業者に礼を尽くして地価水準を把握し同時に地域分析するという鑑定評価基準どりのやり方でした。方法は正しいのですが、効率が悪く他の手法、更には賃料、借地権など勉強する暇がないという人たちが多数いました。そういう若手の鑑定士の集まりが青年鑑定会議でした。

きたるべき類型のための勉強会場で意見を積極的に述べ互いに切磋琢磨しました。それと同時に、不動産鑑定士の社会的役割を強く意識することを学び勉強会の後の飲み会で業界に対する思い、不満等自由な意見をぶつけあい夢を語りあいました。2,3年後私は鑑定協会に出向し全国各県回りましたが、福岡県のような若者中心の組織はなく誇らしい気分だっ

たのを覚えています。青鑑はその後も地道な活動を維持し、その時々外部講師を招いて鑑定士に不可欠の知識、見聞を広め進化していきました。

なによりも大きかったのは仲間との交流でした。同じ仕事を選んだ縁を大事にし悩みを打ち明け合う場でもありました。鑑定士であるまえに人間としての修行の場でもありました。鑑定制度は今後どうあるべきか?鑑定業界は世のため人のためどうあればいいのか?朝まで議論したこともありました。国民から負託された不動産鑑定士の責務を果たすにはどうすればいいか。みんなの命題でした。現在置かれている業界の状況から考えると青ぐさい議論だと思える人もいます。でも当時はみんな一生懸命でした。その成果が後の公的土壌評価の仕組みにつながり、福岡県部会方式として全国の範となったと思います。

自分のためだけでなく全体のため、そして全体がよくなれば自分もよくなる。青年鑑定会議が出した結論でした。そして、それは間違っていないと信じています。

青鑑がある福岡県不動産鑑定士協会は全国一の士協会です。青鑑の今後の健闘を祈ります。

## 福岡青年鑑定会議の活動状況

(株)谷澤総合鑑定所 九州支社  
佐々木 哲



今年度の青年鑑定会議(以下、「青鑑」)は、会員12名で構成され、私が議長を承っております。活動としては、会員の負担を考慮して、年間2~3回の懇親会を中心に運営を行っております。今年度は会員の大幅な減少に加えて、卒業の年齢に達する会員がいないため、解散の危機もあったのですが、「若手鑑定士の親睦」を目的とする組織として何とか継続しております。

私が「青鑑」に入会した頃(今から3~4年前)を振り返りますと、当時は、毎月又は隔月に会合があり、会の前半は勉強会、後半は親睦会といった二部構成でした。その頃と比較すると、現在の活動はやや物足りない状況ですが、運営の一番の問題としては、会員の減少が挙げられると思います。減少した理由を推測しますと、試験制度改革の結果、県内からの合格者が大幅に減少し、若手の鑑定士がなか

なか増えない状況になっていることが挙げられます。また、一時期の不動産投資バブルの頃、若手鑑定士が東京へ流出したことも一因と考えます。その結果、県内の鑑定士は、20代~30代の割合が低下し、年齢構成がアンバランスになっているのではないのでしょうか?

今後の「青鑑」ですが、諸先輩方の努力により連綿と続くこの組織を、このまま先細りにするのはもったいないですので、現状では、少数態勢の組織として可能な限りの運営を行い、将来県内の若手鑑定士が増加し昔のような盛大な組織となる時代に備えて、今後も「青鑑」を次世代に引き継ぎたいと思います。

最後になりますが、諸先生方のお知り合いで、若手の鑑定士又はその卵の方がいらっしゃいましたら、「青鑑」へのお声掛けを宜しくお願い申し上げます。

## 同好会活動

### 囲碁同好会

#### 出雲 重成

(社)福岡県不動産鑑定士協会・囲碁同好会(会長 石田宏 先生)は、平成17年末に発足し、囲碁を通じて会員相互の親睦を図ることを目的としています。会員は現在数名ですが、参加希望者は(級位、段位を問わず)歓迎いたしますので、お気軽に幹事までご連絡下さい。

囲碁同好会の活動としては、例年、福岡専門職団体連絡協議会(専団連)の囲碁大会に参加すること等を目標としています。ちなみに今年(6月)の専団連囲碁大会(「公認会計士協会」が世話役)では、参加者全員が健闘し、特に会長の石田先生がB組で、また、山田元則先生がA組で大活躍されました。

囲碁は、単純(?)なルールではありますが奥深く、数学的ではありますが芸術的でもあり、また、好きなように打ってよく、とても楽しい盤面ゲームです。囲碁同好会に入って、楽しいひと時を過ごしてみませんか。



### 鑑定フォトクラブ福岡

#### 恒川 恵一

福岡フォトクラブも今年で4年目になり、メンバーも15人になりました。

今年の予定は11月中旬頃に撮影会を予定(場所、日時未定)来年3月に合評会、総会後のパーティーでメダル授与を予定しています。



### 麻雀友の会

#### 岩隈 良弘



1. 麻雀友の会とは、

松田徹先生を会長として、名簿会員は22名を越えています。年2~3回程度の開催を予定しています。協会行事ですので、健全に会は運営されており、和気あいあいと催されていますので、お誘い合わせの上、お越し下さい。

2. H21年度・第1回大会：於・憩い(H21年8月24日)

今回は福岡開催で、初めて3卓・12人の参加を得ました。今回から、一村氏が長崎から再び福岡県士協会の会員となり、レギュラーメンバーが増え、友の会としては嬉しい限りです。さて、今回も予選会を3回行い、本線と進んだ訳ですが、トップリーグに第一鑑定リサーチ社から2名も進み(吉田稔先生、田村君)、いよいよ、友の会優勝かと思われましたが、結果は下記の通りです。優勝は帝王の異名を取る「都合」先生が2度目の栄冠となり、古豪「吉田正宇」先生が惜しくも準優勝となりました。

※敬称略

順位	1	2	3	4	5	6
名前	都合 哲男	吉田 正宇	田村 真	吉田 稔	一村 貴	田川 徹
順位	7	8	9	10	11	12
名前	大川 弘太郎	松田 徹	井上 真輔	加藤 宏樹	岩隈 良弘	恒川 恵一



委員長 井上 真輔

委員

田口 浩二

松本 忠人

平成 21 年 4 月から 2 年間、総務委員会を担当します井上真輔です。

就任にあたり、田村会長の基本姿勢である“会員サービスの向上”を心に、協会活動全般について総務の処理等、ルーティン業務を誠実に行っていきたいと考えています。特に公益法人制度改革に伴い、任期中に定款及び組織等の改正等が必須となってきます。会長及び理事会の補佐を始め、日々における会員相互の関係、それを支える組織並びに事務局体制の整備が重要と考えています。

さて、事務局が祇園町に移転して 1 年足らずとなりました。従前に比し非常に明るい環境のもと、このような場所で協会活動を行えることを、私は前執行部を始めとする先輩達の功績に対し感謝と尊敬の念を改めて抱いているひとりです。私も諸先輩方に負けじと奮闘していく所存ですが、能力以上のことは出来ず、皆様のお力をお借りしなければならないのも事実です。会員のための福岡県不動産鑑定士協会であり、福岡県不動産鑑定士協会は会員のものだということを忘れる事無く、これまでの継続性を重視しながらも、当協会を取り巻く環境の変化に柔軟に対応したいと考えています。

率直なご意見・ご批判が総務委員会に対して何よりの糧であります。もちろんお褒めの言葉も大歓迎です。宜しくお願い申し上げます。



委員長 岩隈 良弘

委員

大塚 誠司

財務委員会は多数の委員会メンバーを有しませんので、今後の 2 年間の活動方針をお伝えしたいと思います。

### 1. 公益法人の移行に対応した財務会計の確立

4 年以上前から、「公益法人への対応」という言葉を幾度と無く聞いていますが、研究や勉強会や冊子配布ばかりで、実質的なアクションが見えていないと感じておられる会員様は多数いらっしゃると思います。この 2 年間で同じ状況が継続されるのか、各種の大規模改革・リニューアルが行われ、定款・規定・予算・決算等の協会の各種事務手続きや体制が刷新されるかは不明です。財務委員会としては、今までと全く違う予算書や決算報告が出来るか否か、正念場が近づいているのは確かです。リミットは 4 年後という事ですが、来年度の決算報告において、何らかの方向性が御提示出来るかもしれません。

### 2. 期末正味財産（H19 決算で 1 億円）の半減

4 月の理事会において、財務担当理事として、上記方針を表明しました。余剰金の捉え方、事業費の捉え方等の統

一見解で一部不明部分が存しますが 公益法人移行において大きな支障では無いという意見も有ります。ただ、特別会計や収益事業を除く実質的な会計規模に比較して多すぎると思われます。多すぎる金銭が有ると、何らかの事故が起きる可能性も否定出来ません。通常会費 10 年分、事業会費を含めても 5 年分なので、当方は多すぎると感じています。理事会では賛否両論でしたが、多すぎると言う意見については各理事一致しており、会長の方針としては各種の「事業」を行い費消したいと言う意見でした。会のために事業を行うのが最善かもしれませんが、期間限定の会費半減等も有りうると思っています。この 2 年間で何らかの方向性を出せたらと思っています。

### 3. 赤字体質への移行の対応

本会の収支は、事例収入の多少によって大きく変わります。事例収入が多いと、数年前に行われたように事業会費の返還という事もあります。当方が理事に就任してからのこの半年は、景気悪化の影響により、事例収入（特に東京や大阪を主体とする他県士協会に属した業者からの閲覧収入）が予算に比較して激減しており、本年度は 5 百万円程度の純赤字も有り得ます。更に、移転により事務所経費もアップしています。事例収入に左右されない予算設計が必要かもしれませんが、打ち出の小づちが有るわけでは無いので、事例収入の減少に応じた変動会費の設定等の対応になります。公益法人への移行の絡みが有りますので、どのように転ぶかは不明です。



委員長 土手 栄治

委員

池田 雄士	波多野 宏和
江本 庸時	藤村 吉次
神谷 孝	榎 由紀
木原 正人	宮内 紀明
佐藤 浩一	山内 英行
添野 敬一	山下 謙二
羽田 成利	吉崎 武雄

このたびは無投票で理事に当選させていただき、ありがとうございます。

司法制度改革が活発に議論された数年前のことですが、私は裁判所の競売評価についての論文を本会に寄せたことがあります。その際、本会広報委員長より「論文内容(競売評価)が鑑定士にとってマイナーなもので、広報誌に掲載するか否か委員会で検討する」との電話がありました。

地方では多くの鑑定士が競売評価に携わり、競売評価人を希望する鑑定士もとても多いと聞いておりましたので意外な感じを受けました。また後日、本会会長(当時)が鑑定士が競売評価をしていることすら知らなかったと聞いた際には大変驚きました。私の一文はかろうじて掲載されましたが、末尾2~3頁足らずの掲載でした。数人の裁判官にも読んでいただきお褒めいただいていただけに、こうした対

応は残念で、本会との距離を強く感じました。

私達は本会と福岡士協会、2つの会に入会していますが委員会活動や事業において一体感がないとお感じになったことはありませんか。私は、各県の士協会会長が連合会理事となり事業を推進する組織に改革することを強く望みます。上からの目線で会員の発言や基本的な権利を抑圧するようなことは一切ありませんので、多くの、特に若い皆さんのご意見を拝聴したいと思います。

最後になりましたが、親睦委員会は明るく楽しい会をめざして活動中です。大勢の会員のご参加を心からお待ちしています。



ボーリング大会



委員長 川崎 耕二

委員

淺川 博範	樋口 隆弘
綾部 圭太	松尾 春仁
桑原 哲治	松崎 能久
後藤 修	

皆さん、こんにちは。4月から新しい委員構成で、委員会活動がスタートしました。これからの2年間、上記委員の方々と一緒に活動します。よろしく申し上げます。

委員会の活動内容がどのようなものか、よくご存じない方もいらっしゃるかと思います。福岡県不動産鑑定士協会は社団法人ですので県民、市民等への講演、無料相談による啓蒙を行わなければなりません。当委員会はその一翼を担っています。今までの活動例で言えば、毎年、イベント事業(講演会、パネルディスカッション、研修会等)を行っています。今年の講演会は「どうなる2010年・福岡経済のゆくえ」をテーマで行います(詳細は38p)。九州・福岡の景気の現状と展望、地価の動向を知る絶好の機会です。お気軽にご参加下さい。会員の多くの参加と、県民・市民の皆様方への参加呼びかけのご協力をよろしくお願いします。

委員会は今現在、講演会に向けて活発に活動しています。多くの方に参加して頂けるような広報活動、スムーズな会場運営を目指して奮闘中です。委員会活動には、委員の皆さんに積極的に参加して頂いており、これまでも全員参加で進んでいます。多士済々な顔ぶれで構成されており、毎回、高密度の内容の委員会です。

委員会活動、さらに懇親会を通じていろいろな情報交換、会員の声を聞くことができ、それも委員会の楽しみとなっています。会員の声については、士協会の運営に反映できる場所は反映すべく、理事会において積極的に発言していきたいと思っています。

(委員の方々へ一言。先日の委員会で皆さんの写真撮影をすっかり忘れていました。もし私だけの拙い顔写真が掲載されていたらごめんなさい。お詫びは次回懇親会で)

## 委員会紹介

# 研究指導委員会



委員長 藤野 裕三

委員

有吉 寛 杉 孝一  
桐野 祐記 高田 卓巳  
小池 孝典 徳永 大典  
佐藤 史郎

「研究指導委員会」というと、何か小難しいことをやっていそうな印象を持たれる方がいらっしゃるかもしれません。個人的には特にそんなことはないと思っていますが、このような機会ですので、少々格好いい言い方をさせて頂くと、研究指導委員会は、会員の皆さんへ、

- ・ 今日的課題についての調査研究
  - ・ 協会のスキルアップを目的とする研修会の企画・実施
- といったサービスを提供することを主な活動内容としています。

“今日的課題についての調査研究”については、現在委員会内で協議中ですが、会員の皆さんの業務に役立つような研究成果を配信したいと考えています。また、“研修会の企画・実施”について具体的に紹介しますと、昨年度及び今年度には次の研修会を開催しました。

- ・ 日本、九州経済と不動産市場の行方
- ・ 公益法人制度改革と鑑定評価
- ・ 鑑定評価に役立つ建物の知識

今後も皆さんのスキルアップに貢献できるような研修会を開催していきたいと思っていますので、ご要望等ございましたらお気軽にお知らせください。皆さんの声をお待ちしております。

平成 21 年度及び 22 年度における研究指導委員会は、鑑定協会の中では、私を含め比較的若い（世間一般ではそれほど若くはないと思いますが・・・）メンバーにて構成されています。若さを武器に頑張っていきたいと思っています。会員の皆さん、宜しくお願いします。

## 委員会紹介

# 企画委員会



委員長 出雲 重成

委員

石田 美紀子 重松 正信  
井上 慶一 中園 二郎  
口石 智義

本年 4 月より、企画委員長に就任しました出雲です。宜しくお願い致します。

企画委員会は、当協会の中では、比較的新しい委員会で、「（以前公的土地評価委員長を務めていた私からすると）いろんなことが自由に企画できていいなあ」などと思うときもありました。ところが、企画委員長に就任してみると、その名前（企画委員会）はカッコいいけれど、これは大変な委員会であることが解ってきました。

特に本年度は、当協会として「公益法人改革による組織改編に対応した協会組織の検討を行う」ことが重点計画の一つに挙げられ、主たる担当委員会の一つとして企画委員会が存します。よって「自由に」活動を「企画」することができるところの話ではなく、この 2 年間は、この重い「重点計画」を背負って活動を行うしかないという状態です。

さらに、当協会の企画委員長に就任したことに関連して、本会の企画委員（同ワーキンググループ）、九州・沖縄連合会の企画委員会ワーキンググループ（座長）などを担当することになり、いよいよこれは大変なことになったと思う今日この頃です（諸ワーキングに追われてワーキングプアにならないように鑑定評価の仕事も頑張っていきたいと思っています）。

協会の仕事は、大変さ（苦しさ）の中で楽しくやることが大切だと思っています。楽しさのない苦しさばかりが強調されると、特に若い人たちが協会の仕事を敬遠することになりかねないと思っています。

今、本会の企画委員会では新定款（案）の検討が進められており、各県士協会の新定款（案）もその動きと連携しながら作成していく必要があります。当協会の企画委員会の委員の方の協力を得ながら、大きな道筋を間違えないように、そして楽しく委員会活動を行っていききたいと思いますので、何卒、宜しくお願い致します。



委員長 **大武 克巳**

委員

<b>大西 克則</b>	<b>藤村 吉次</b>
<b>神谷 孝</b>	<b>前村 晃次</b>
<b>高田 卓巳</b>	<b>宮澤 等</b>
<b>西澤 義男</b>	<b>三好 丈久</b>
<b>波多野 宏和</b>	<b>山崎 晃尚</b>
<b>福山 道和</b>	<b>八木 穆</b>

員名簿等の原稿を作成しつつ、点検作業をしております。実際に作業をしますと、限られた人数と時間では、完全な点検は厳しい状況です。そこで、事務局の協力が不可欠となっております。官報記載事項等のデータベースの作成や、変動率表の原案作成、委員会終了後の点検等協力頂いております。

公共性を有する価格要覧ですので、より正確に、より早くを目標として、作業を進めたいと考えておりますので、皆様のご協力をお願い致します。特に、地価公示等の評価員の方は、内容等にお気付きの点があれば、お知らせ頂ければ幸いです。

### 2. その他の活動

地価公示等の選定調書のリメイク版の運用等を協議し、理事会にて審議願いました。他に新規図書の購入依頼がある場合の検討や、会員や理事会等からの提案事項を委員会で協議しており資料全般を担当しております。作業が多い委員会ですが、資料についての懸案事項等の協議も随時行っております。

### 3 最後に

当委員会は、波多野副委員長、山崎書記のほか、13名多彩なメンバーで活動しております。2年間頑張りますので、宜しくお願いいたします。

この4月より、資料整備委員会を担当させて頂きまして5ヶ月が経過しました。これまで、地価調査価格要覧の作成を中心に、3回委員会を開催し、現在、原稿の最終チェックをする段階にきております。私自身、過去において当委員会の委員としての経験はなく、今回はじめて活動内容を知った次第です。以下、これまでの活動を中心に述べたいと思います。

### 1. 価格要覧作成

当委員会のメイン事業です。地価公示、地価調査と年に2回発行しております。要覧は標準等の概要と所在位置図を主な記載内容としていますが、具体的には、前年との異同を、評価員より提出頂いた点検表及び選定調書を基にチェックし、新規の印刷原稿を作成していきます。要覧1冊作成に対して、4回の委員会を開催し、随時変動率や、評価



委員長 **大楠 由美子** 顧問 **吉田 正宇**

委員

<b>石田 美紀子</b> (『鑑定ふくおか』リーダー)		
<b>鈴木 健二</b> (無料相談会リーダー)		
<b>兼重 利彦</b> (北九州リーダー)		
<b>波多野 宏和</b> (書記)		
<b>大川 弘太郎</b>	<b>小池 孝典</b>	<b>重松 正信</b>
<b>田口 浩二</b>	<b>中園 二郎</b>	<b>中村 世明</b>
<b>的野 泰浩</b>	<b>吉田 博之</b>	

的なスタイルは変えずに、常にバージョンアップしながら、多くの方に興味を持っていただける誌面づくりを目指していきたいと思っています。

最後になりましたが、広報委員会が一番誇れるものは13人の委員です。みなさん頼りがいも、実行力も兼ね備えた方ばかりで、理事初体験の委員長がオタオタしても大丈夫な強力メンバーです。これからも楽しい委員会活動を続けていきたいと思っています。

広報委員会は、毎年4月と10月に開催している無料相談会の開催と、同月に発行している『鑑定ふくおか』の編集が活動の二本柱です。

無料相談会の会場は、福岡市は天神のパサージュ広場、北九州市は小倉のリバーウォーク、2年前から始まった久留米市は市役所となっています。開催時間は福岡と北九州が午前10時から午後4時まで、久留米は午後1時から4時までです。今年4月は、福岡会場31件、北九州会場17件、久留米会場12件の相談が寄せられました。

『鑑定ふくおか』は、「不動産鑑定士の情報誌」がキャッチコピー。県内の地価に関する情報を中心に盛りだくさんの内容でお届けしています。2年前の21号から前委員長のものと大リニューアルしており、過去と現在の写真を使ったデザイン性の高い表紙やレイアウトも好評です。これからも基本



無料相談会福岡市会場 (天神パサージュ広場)



無料相談会北九州市会場 (小倉リバーウォーク)

## 委員会紹介

# 業務推進委員会



委員長 吉田 稔

委員

有吉 寛	佐藤 史郎
綾部 圭太	杉 孝一
清永 優	堤 弘
小池 孝典	都合 哲男
後藤 修	廣原 浩一
齊堂 忠道	古田 幹雄

### 「健康と笑顔」

2年ぶり2回目の業務推進委員会の担当になりました理事の吉田稔です。当委員会は北九州の清永先生をはじめ総勢13名の委員会です。副委員長は古田先生にお願いいたしました。

さて、最初の委員会では遠方に出張の先生を除き大半の方に出席戴き ①競売評価人候補者増員の件 ②福岡専門職団体連絡協議会の運営の件 ③今日的な業務についての検討 ④公益法人へのパンフレット配布及び名簿配布の件等について活発な協議を行いました。

特に清永先生には鑑定業界の歴史や今般の鑑定業界について貴重なご意見を頂戴いたしました。85歳になられて、

委員会に参加され、意見を述べられ、また総会にも欠かさず出席されており、頭が下がります。声も甲高く若々しさが際立っています。

健康で長生きであることはとても素晴らしいことです。健康な方は、日頃忘れがちになりやすい健康であることのすばらしさを実感しましょう（一病息災ともいいますので、病气やけががされている方は十分留意されて下さい）。元気があれば何でも出来ますし、取り返しが利きます。そして、精神が真っ直ぐで、懐が深く、人間に徳があることが最大の業務推進力ではないかと思えます。また日頃から人を愛し、人に感謝し、動物や植物も愛し、さらにはすべてを許す寛容さ（すべての源）を持てれば、神様がきっと微笑んでくれます。笑顔も最大の業務推進力です。

会員の皆様も、素晴らしい個性のある業務推進力でこの時代をともに頑張りましょう。

最後に、業務推進委員会メンバー一同は、精一杯頑張つてまいりますので、会員の皆様の協会事業への積極的な参加及び協会運営に対するご協力・ご指導宜しくお願いいたします。

## 委員会紹介

# 公的土地評価委員会



委員長 森 幸太郎

委員

出雲 重成	友野 和憲
井上 真輔	中村 秀紀
岩隈 良弘	古田 幹雄
神谷 孝	松本 忠人

皆さんこんにちは！

公的土地評価委員会の委員長を務めることになりました森です。宜しくお願ひ致します。士協会の役員等初めてで、何もわからないうえに、公的土地評価委員会を担当することになり、不安で一杯です。留任してもらった7名の委員の方に助けてもらいながら、無事に2年間乗り切れるように努力したいと考えています。

公的土地評価委員会は、公的土地評価のあり方の検討、その業務の適切な実施、円滑な履行等に寄与する委員会です。公的土地評価業務が円滑に行えるように、会長、理事、委員さんと協議しながら、これまでの活動の継続性を重視し、公平の原則を基調として進めて行くとともに、俯瞰した視点で対応したいと考えています。

具体的には、平成21年度固定資産標準宅地評価業務が終了し、不服審査請求等への対応、市町村に対する対応、鑑定士に対するフォローアップ等の業務並びに時点修正業務が円滑に履行出来るようにバックアップを行っています。また、市町村向けの固定資産標準地評価等の研修会を実施すべく準備を進めています。同時に平成24年固定資産標準宅地評価業務等へ向けての検討及び固定資産税評価業務と公益目的事業についての検討も行っています。

前委員長さんによると、当委員会の業務は、他の委員会に比べ、会合、打ち合わせ、電話連絡等が多く、内容もいろいろと大変なこともあり、神経は擦り減り、ストレスは溜まる一方の仕事だそうです。市町村の総括（窓口）鑑定士、各地区ごとのブロック代表鑑定士の方、一般評価員の方、事務局の担当の方を含めていろいろとお世話になります。

公的土地評価委員長として、各会員の方、関係者の方々の支えだけを頼りにして、なるべくストレスが溜まらない委員会活動を行いたいと思っています。特別なことは何も出来ませんが、目配り・気配り・心配りを忘れずに、会員の方に信頼される委員会を目指したいと思えます。各会員におかれましては、何卒宜しくご支援のほど宜しくお願い致します。



委員長 山崎 健二

委員

大川 弘太郎 友野 和憲  
西澤 義男 重松 正信  
都合 哲男 井上 真輔  
石田 美紀子

地価調査委員会は、福岡県の代表幹事が委員長、8人の幹事が委員を務めています。『鑑定ふくおか』に毎回掲載しております「地価動向の概況」でもおなじみのメンバーです。

今回も、平成21年福岡県地価調査を踏まえて、担当地区の地価動向について分析していただいています。

お知らせ

社団事業推進委員会より講演会のご案内

テーマ「どうなる2010年・福岡経済のゆくえ」

日時：平成21年11月13日（金）13:30～16:00（13:00～受付開始）

会場：岩田屋本店本館7階NTT夢天神ホール

第1部

「最近の金融経済情勢と今後の注目点」

講演者：日本銀行福岡支店

支店長 丹治芳樹 氏

第2部

「どうなる福岡の地価」

講演者：社団法人福岡県不動産鑑定士協会

地価調査委員長（不動産鑑定士）山崎健二 氏

事務局より

新福岡事務所のご案内

福岡事務局職員

井上 哲史 日下部 明美 棚町 亜弥

新しい事務所に移転したのが、昨年12月ですので後数ヶ月で1年になります。

会員の多くの皆さんはすでに新事務所に来ていらっしゃると思いますが、新事務所のご案内をしたいと思います。

住所は、祇園町で旧事務所より交通の便はよくなりました。地下鉄の祇園駅5番出口を出たらすぐの大博通り沿いの三井生命福岡祇園ビルです。（雨の日は、ほとんど濡れないですみます。）

ビルは、旧事務所ビルより新しくなり、きれいで明るい雰囲気です。

室内も大博通り沿いが一面窓なので、旧事務所よりかなり明るい部屋です。閲覧スペースも大博通り沿いの窓側にも机を設置していますので、外の景色も眺めながら閲覧できますので、快適な空間になっています。

事務局職員一同、今後とも会員の皆さんのサービス向上に努めますのでよろしくお願いいたします。



三井生命福岡祇園ビル外観



左上) 事務所内正面  
右上) 明るい閲覧スペース  
左下) 窓から眺める大博通りの景色



「道の駅 豊前おこしかけ」は、福岡県と大分県の県境近く、東九州の幹線である国道10号線と国道10号椎田道路の交わるところに位置しています。

平成12年3月に国道10号線初めての道の駅として平成12年3月に開駅、施設規模14,800㎡に、情報物産館やレストラン、多目的広場を有しており、道の駅の目的であるドライバーの休憩場所としての機能はもちろん、地元特産物の販売等も行っています。

【豊前おこしかけをひもとくキーワード】

「誇」、「彩」、「巧」、「愉」、「豊」おこしかけライフ5つのところ  
当駅では、「誇」、「彩」、「巧」、「愉」、「豊」の5つのところをもって、お客様に愛される道の駅を目指しています。

【誇】—— 日本一おもしろいのあるトイレ

道の駅の利用者にとって大切なものの一つにトイレがあります。当駅では利用者みなさんに気持ちよく利用していただくため専属の清掃スタッフを終日常駐させているほか、照明のための化石燃料を使わずに環境にもやさしい「天然の光が入るテント屋根」、「並びが渋滞しない誘導レーン」、「お年寄りでも大丈夫な吊り輪付きトイレ」など数々の工夫を施しており、「日本一」に恥じない設備となっています。当駅は、この「日本一おもしろいのあるトイレ」の効果で全国870ある道の駅のなかで全国6位の人気となりました。



【巧】—— 道の駅弁の発祥の地

平成16年11月、地域色豊かで季節感のある14種類のお弁当を販売しました。これが「道の駅弁」の発祥となり、現在では、ゆでた豊前本ガニを丸ごと入れた「海の幸弁当」や「漁師飯弁当」、特産米夢つくしを使ったお寿司「嫁っ子弁当」などアイデアと工夫がたくさん詰まったお弁当を用意しています。

【愉】—— 屋台村で一息

ドライバーにとって長時間の運転は単調であり疲れるものです。そんな時、短時間の休憩は気分転換にもってこいです。当駅では、飲食専門の店舗が6店舗集まった屋台村があり、ソフトクリームや地元で生産されたソーセージを使ったホットドックなどなど軽食から昼食まで様々なメニューが並んでいます。

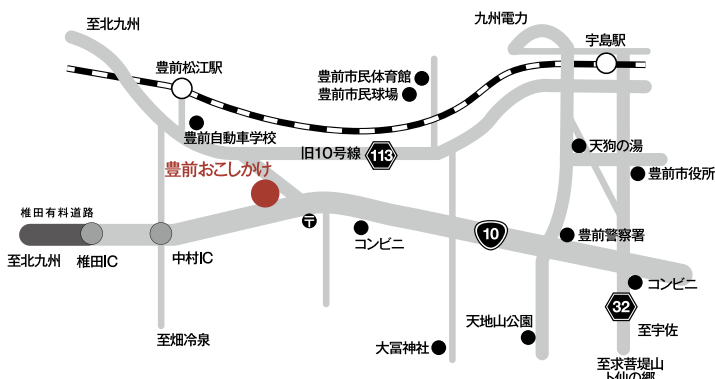
【豊】—— 豊前おこしかけの「おこしかけ」とは

当駅は他の道の駅とはことなり、地名に加え「おこしかけ」という言葉がついています。この「おこしかけ」という名前は、宇佐神宮の三柱のご神体のひとつである神功皇后が豊前路の巡幸の時に腰掛けられた石が残っており、それが「おこしかけ」と言われたことに由来します。

豊前おこしかけでは、道の駅の目的であるドライバーの休憩場所としての機能を十分に保ちながら、豊前を愛している人間として、この地域の豊かさや恵みを持って皆様におもてなす。また、地方のものの豊かさ、人的な豊かさは、きっとこれからの地域や皆様の生活自体を支えていくものになると考え、私たちは愛する地域で、これからも皆様にまた来て頂けるような道の駅を目指しています。

【彩】—— 地元の自然の幸

当駅では、豊前地域の土地の特性や気候を活かした農作物として、「棚田ゆず」やおおよそ400年の歴史を持つ名産品である「三毛門カボチャ」、「イチジク」、「ミカン」などのほか、全国的にも高い評価を受けている契約農家によるお米等を販売しているほか、「豊前一粒カキ」や周防灘近海で獲れた新鮮な魚介類を良心価格で販売しています。



■営業時間

4月～10月/8:00～19:00・1月～3月/8:00～18:00  
レストラン、喫茶・軽食/10:00～18:00  
定休日/無休(年始に2日ほど休み)  
住所/福岡県豊前市大字四郎丸1041-1  
TEL/0979-84-0544 FAX/0979-84-0545



平成 21 年 4 月 29 日にオープンを迎えた「筑前町ファーマーズマーケットみなみの里」は、農産物等直売所、農村レストランを併設した施設です。水と緑に恵まれた豊かな自然環境、美しい田園風景が望める筑前町の高麓部に位置し、地域住民はもとより、福岡都市圏の住民にも数多くお越し頂いており、町の観光の拠点としての発展が期待される場です。

施設の運営は、筑前町、筑前あさくら農業協同組合、筑前町商工会、みなみの里出荷組合の出資により設立された第3セクター「株式会社筑前町ファーマーズマーケットみなみの里」が行っています。

### 直売所

直売所「だんだん」では、地元で生産されている旬の野菜や果物、惣菜やパンなどの手作りの加工品、手芸品や工芸品のほか、カブトムシやメダカなどの生き物も提供しています。また、お米のコーナーでは、筑前町で生産されているお米をご希望の量だけその場で精米しています。

贈答品やご自宅用など配送も承っています。地元生産者の真心のこもった商品を自信をもってお届けします。

### 農村レストラン

好きな小鉢を選んで食べることができる「レストラン筑膳」。筑前煮や羽釜で炊いたご飯は、おかわりが自由です。直売所の野菜を活かした昔ながらの懐かしい料理が味わえます。また、手作り弁当の受注もしています。ご希望の値段に応じた弁当を提供できます。



### 加工所

筑前町で生産された大豆「ふくゆたか」を原料にした豆腐ができました。大豆の産地がお届けする甘味のある豆腐は、できたても美味しく隣のレストランの自慢の一品でもあります。

筑前町の米「ゆめつくし」を原料にした米粉パン。なかでも食パンは人気の高い限定品です。直売所内で試食品を提供しています。

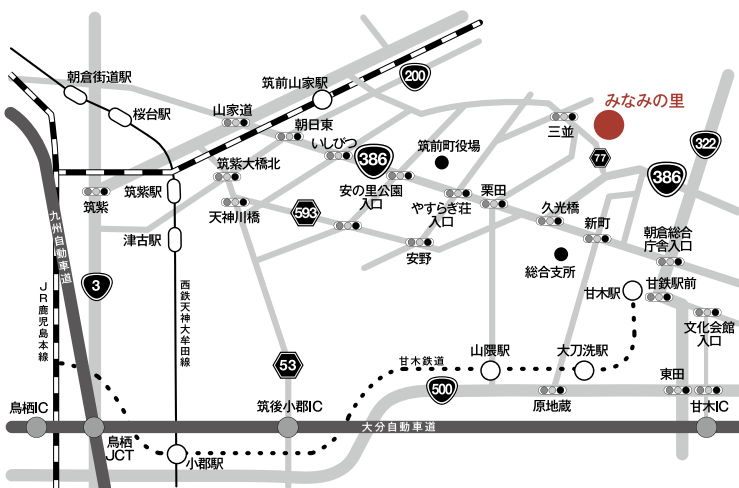
### にぎわい広場と水辺広場

直売所の前面には、芝生のにぎわい広場が広がります。イベント開催時は、もちつきやそうめん流しなど四季折々の楽しみがあり、かつて農家の庭先にあった「手押しポンプ」が再現されています。

また、施設から大型バスの駐車場の方へ向かえば、動物小屋と水辺の広場があり、ヤギ等の小動物と接して頂くことができます。

### うどん・まんじゅう・焼き鳥のテナント

施設の中には、テナントが3店舗入っています。「麺処さくら」では、こだわりのだしを使ったうどん、ダツタンそばソフトクリームが好評です。「もち・まんじゅうのやまびこ」では、地元農産物を原料にした手作りのもち、まんじゅうを提供しています。「やきとりのカースケ」では、博多地鶏を使った焼き鳥のほか、珍メニュー「豚のしっぽ」も焼いています。



#### ■営業時間

直売所・加工所 / 9:00~18:00

レストラン / 11:00~15:00

定休日 / 第3水曜日(祝日の場合は翌日) 年末年始

住所 / 朝倉郡筑前町三並866番地

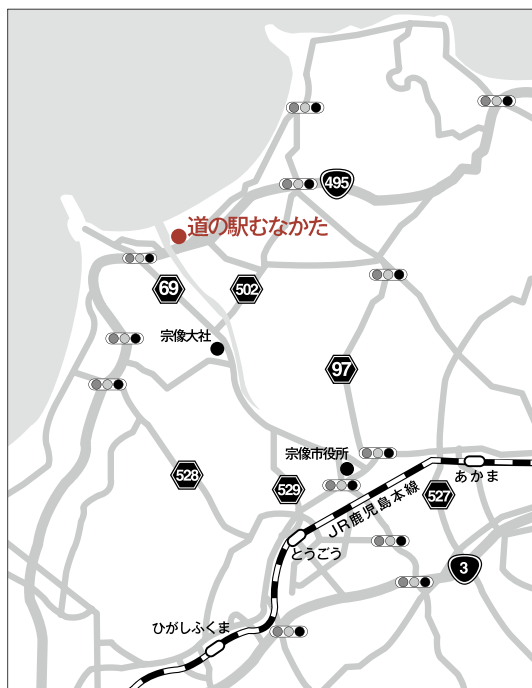
TEL / 0946-42-8115



九州の最北端にある「道の駅むなかた」。日曜日には200台分の駐車場が午前9時の開店前にほぼ満杯状態になってしまう盛況振りです。お客様は、新鮮な魚介類や朝採れ野菜を目当てに、北九州や福岡、筑豊方面遠くは関門海峡を渡って山口県などからお越しになります。

昨年4月のオープン以来、来場者が平成20年12月に100万人、今年8月に200万人を突破し、1月平均1億2千万円程度の売上を計上しています。

お客様に「道の駅むなかた」が信頼を得ている理由のひとつとして、道の駅の沖合いの玄界灘から水揚げされた新鮮な魚介類をメインに取り扱っていることが挙げられます。鐘崎・神湊・大島・地島の漁師が前夜からの漁で収穫した魚介類を漁からもどつてすぐに道の駅へ持ち込んでいます。鮮度が抜群ということです。



これからの季節は鯛、鯖、鰯がおいしい季節を迎えます。玄海灘で採まれた身の引き締まったお魚が味わえます。

また、魚介類はもちろん農産物や加工品についても「地元産にこだわった品揃えをしている」というところが、消費者の安心・安全で新鮮な食材を買い求めたいというニーズと合致していることが言えるでしょう。

道の駅むなかたを運営している(株)まちづくり宗像では、出品資格審査委員会を開催し、新規出品者の出品物の審査をしています。農水産物については宗像市または福津市において生産・水揚げされたもの、加工品については宗像市または福津市において生産あるいは製造・加工されたものしか販売できないこと、価格・品質についてもどのような農薬を使用しているか、などの栽培履歴を生産者から提出してもらうなど、厳しい審査基準によって出品物の審査をしています。

それ故、品物が午後から売切れてしまうこともあり、お客様から、お叱りの声をいただくこともしばしばです。今後は、生産・出荷体制の強化だけでなく、トレーサビリティシステム導入による安心安全な商品提供体制を含め、年間を通じた生産体制の構築を図っています。

宗像市にお越しの際には、ぜひ「道の駅むなかた」で鮮度抜群の魚介類などをお買い求めいただければ幸いです。

■営業時間

物産直売所・観光情報コーナー／9:00～18:00  
(6～9月は8:30から)

レストラン／11:00～15:30(オーダーストップ)

定休日／毎月第4日曜日(祝日の場合翌日)、8月15～17日、  
12月31日～1月5日

住所／宗像市江口1172番地 TEL 0940-62-2715

# 会員名簿

平成21年9月1日時点  
[希望者のみを掲載しています]

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
青木 繁	(株)地域科学研究所 福岡事務所	〒810-0001 福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-1387
浅川 博範	くるめ不動産鑑定合同会社	〒830-0017 久留米市日吉町1-1-902 アーバンパレス久留米センターステージ	0942-32-4337
麻生 敏雄	大和不動産鑑定(株)九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-20 日之出天神ビル7F	092-712-9112
天野 雄志	(有)都市情報鑑定	〒813-0012 福岡市東区香椎駅東4-64-4	092-663-1346
綾部 圭太	綾部不動産鑑定(株)	〒810-0001 福岡市中央区天神4-8-2 天神ビルプラス6F	092-600-8414
荒川 保昇	(株)環境評価コンサルタント	〒810-0001 福岡市中央区天神4-5-10 チサンマンション第2天神311	092-761-7617
荒牧 恭一	(株)立地研	〒810-0041 福岡市中央区大名1-9-14 シティマンション大名605	092-725-2063
有吉 寛	(株)鑑定ソリュート福岡	〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
安東 清美	(株)鑑定ソリュート福岡	〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル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	(財)日本不動産研究所 九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
石井 修	石井不動産鑑定士事務所	〒810-0073 福岡市中央区舞鶴2-1-21	092-741-5006
石井 瑞郎	新日本総合鑑定(株)	〒810-0041 福岡市中央区大名2-10-2 シャンボール大名B-201	092-741-0855
石田 宏	(株)旭鑑定補償	〒812-0018 福岡市博多区住吉4-5-2	092-411-4766
石田 美紀子	新日本総合鑑定(株)	〒810-0041 福岡市中央区大名2-10-2 シャンボール大名B-201	092-741-0855
出雲 重成	出雲不動産鑑定士事務所(有)	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前2-19-17-506	092-432-1380
一村 貴	(株)鑑定ソリュート福岡	〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
井手 江美	(株)鑑定ソリュート福岡	〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
井上 慶一	(株)さくらビジネスパートナーズ	〒810-0041 福岡市中央区大名2-4-22 新日本ビル5F	092-737-8500
井上 真輔	(株)みずほ不動産鑑定所	〒810-0073 福岡市中央区舞鶴3-2-4 福岡舞鶴ビル6F	092-738-6105
入江 正徳	(株)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
江見 博	(株)総研	〒810-0001 福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
江本庸時	江本不動産鑑定事務所	〒824-0005 行橋市中央2-5-13	0930-26-2227
大岩根 亘	(株)久栄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
大岡賢而	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
大川弘太郎	大川不動産鑑定事務所	〒802-0001 北九州市小倉北区浅野2-12-28 北口幹線ビル202	093-511-5588
大楠由美子	(株)九銀不動産鑑定所	〒810-0042 福岡市中央区赤坂1-16-13 上ノ橋ビル5F	092-751-5745
大澤昭雄	大澤不動産鑑定所	〒818-0022 筑紫野市筑紫駅前通2-248	092-927-1507
大田清見	(業者登録なし)		0940-33-6240
大武克己	大武不動産鑑定士事務所	〒807-1121 北九州市八幡西区石坂1-17-10	093-614-2608
大塚誠司	(有)アセット・インフィニティ	〒810-0002 福岡市中央区西中洲10-4 ワコービル3F	092-738-8580
大塚弘孝	大塚不動産鑑定士事務所	〒810-0073 福岡市中央区舞鶴3-2-32 舞鶴ロイヤルビル3F	092-721-0033
大堀満郎	大堀不動産鑑定事務所	〒814-0174 福岡市早良区田隈3-23-20	092-985-5513
岡部 敦	岡部敦税理士・不動産鑑定士事務所	〒812-0033 福岡市博多区大博町2-1 大前ビル2F	092-291-4125
小野田秀幸	広域不動産鑑定(株)	〒810-0032 福岡市中央区輝国2-11-70	092-523-5201
景平良邦	(有)景平不動産鑑定	〒802-0064 北九州市小倉北区片野2-9-40 第2木山ビル202	093-921-2315
片山邦秀	片山不動産鑑定事務所	〒810-0014 福岡市中央区平尾2-11-11-801	092-523-9721
加藤一生	(株)アプレイザル	〒806-0028 北九州市八幡西区熊手3-3-12 丸善ビル3F	093-632-1854
加藤宏樹	大和不動産鑑定(株)九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-20 日之出天神ビル7F	092-712-9112
門元雅巳	(有)西部不動産鑑定事務所	〒800-0217 北九州市小倉南区下曾根4-3-1	093-473-4000
金山哲也	アーバンコンサルティングファーム(株)	〒814-0005 福岡市早良区祖原16-16 MAICA西新2F	092-846-7456
兼重利彦	大和不動産鑑定(株)北九州支社	〒802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル4F	093-511-6931
神谷 孝	神谷不動産鑑定士事務所	〒802-0981 北九州市小倉南区企救丘1-29-23	093-964-2514
川崎一秀	川崎一秀不動産鑑定士事務所	〒836-0867 大牟田市花園町38	0944-54-6719
川崎健祐	(株)孝栄設計コンサルタント	〒811-1302 福岡市南区井尻1-36-20	092-571-5292
川崎耕二	川崎一秀不動産鑑定士事務所	〒836-0867 大牟田市花園町38	0944-54-6719
川崎孝志	(株)孝栄設計コンサルタント	〒811-1302 福岡市南区井尻1-36-20	092-571-5292
川村勇人	(有)アセツ鑑定	〒810-0073 福岡市中央区舞鶴2-2-1 筑邦ビル4F	092-739-5101
木下 剛	(財)日本不動産研究所 北九州支所	〒802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル8F	093-531-6788
木原正人	オフィス21不動産鑑定士事務所	〒807-0844 北九州市八幡西区春日台6-3-12	093-611-3287
木村修二	(財)日本不動産研究所 九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
清永 優	日本不動産鑑定事務所	〒802-0043 北九州市小倉北区足原1-13-1	093-521-0201
桐野祐記	(株)谷澤総合鑑定所 九州支社	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前3-2-8 住友生命博多ビル	092-471-6078
口石智義	(財)日本不動産研究所 九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
桑野 義政	総合不動産鑑定(株)	〒810-0001 福岡市中央区天神2-4-12	092-781-2608
桑原 哲治	(株)谷澤総合鑑定所 九州支社	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前3-2-8 住友生命博多ビル	092-471-6078
小池 孝典	小池不動産鑑定事務所	〒811-4162 宗像市青葉台2-10-6	0940-72-5097
後藤 修	イーピーエスam(株)	〒810-0022 福岡市中央区薬院4-8-28 チサンマンション504	092-522-2761
財前 和好	財前不動産鑑定士事務所	〒800-0233 北九州市小倉南区朽網西4-8-5	093-475-4610
税田 健司	新都市中央鑑定(株)	〒810-0001 福岡市中央区天神1-14-16 三栄ビル6F	092-722-0233
齊堂 忠道	(株)大建	〒814-0031 福岡市早良区南庄2-9-12	092-851-3900
境 達司	あさひ不動産鑑定(有)	〒802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル4F	093-513-2340
佐々木 哲	(株)谷澤総合鑑定所 九州支社	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前3-2-8 住友生命博多ビル	092-471-6078
貞弘 賢治	貞和不動産鑑定(株)	〒810-0011 福岡市中央区高砂2-11-18	092-521-6662
佐藤 浩一	ランド鑑定設計	〒800-0024 北九州市門司区大里戸ノ上2-6-6	093-382-2020
佐藤 史郎	大和不動産鑑定(株)九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-20 日之出天神ビル7F	092-712-9112
重松 英和	(有)重松不動産鑑定	〒814-0005 福岡市早良区祖原14-13 ロマネスク西新201	092-845-4702
重松 正信	(株)都市評価システム福岡	〒810-0001 福岡市中央区天神1-10-17 西日本ビル6F	092-762-3200
地頭所 修一	あおば不動産研究所	〒813-0025 福岡市東区青葉2-26-8	092-691-7679
柴田 知則	(株)iLand	〒819-0031 福岡市西区橋本2-6-13	092-405-9003
清水 栄	清水不動産鑑定士事務所	〒824-0008 行橋市宮市町5-24	0930-23-2273
白水 達郎	白水総合研究所	〒830-0021 久留米市篠山町168-32	0942-37-3939
新富 達也	(有)フィールズ鑑定法人	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-12 藤田ビル5F	092-436-7360
菅 博一	菅税理士・不動産鑑定士事務所	〒806-0043 北九州市八幡西区青山3-6-10	093-642-2244
杉 孝一	杉不動産鑑定士事務所	〒803-0841 北九州市小倉北区清水4-3-36	093-571-6971
鈴木 健二	大和不動産鑑定(株)九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-20 日之出天神ビル7F	092-712-9112
芹田 文博	そおりつ地域鑑定(株)	〒812-0018 福岡市博多区住吉5-23-1	092-474-3031
副田 英美	(株)オフィス・ソレア	〒814-0123 福岡市城南区長尾4-19-11	092-865-6113
添野 敬一	(株)プライム評価研究所 北九州支所	〒806-0055 北九州市八幡西区幸神1-2-16	093-644-2380
高木 俊二	福銀不動産調査(株)	〒812-0053 福岡市東区箱崎1-4-13 福銀箱崎ビル6F	092-631-0301
高田 卓巳	(財)日本不動産研究所 九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
高塚 宏	高塚不動産鑑定所	〒803-0826 北九州市小倉北区高峰町15-10	093-582-7273
高比良 昌一	(株)高比良総合鑑定所	〒810-0001 福岡市中央区天神5-5-3	092-721-4721
滝口 良爾	(株)西日本不動産鑑定所	〒814-0153 福岡市城南区樋井川7-20-5	092-834-9771
田口 浩二	九州不動産コンサルタント	〒810-0073 福岡市中央区舞鶴3-1-22 萬翠ビル5F	092-515-0809
竹下 憲治	(株)アプレイザルジャパン	〒810-0073 福岡市中央区舞鶴1-9-3 朝日プラザ天神1105	092-722-2362

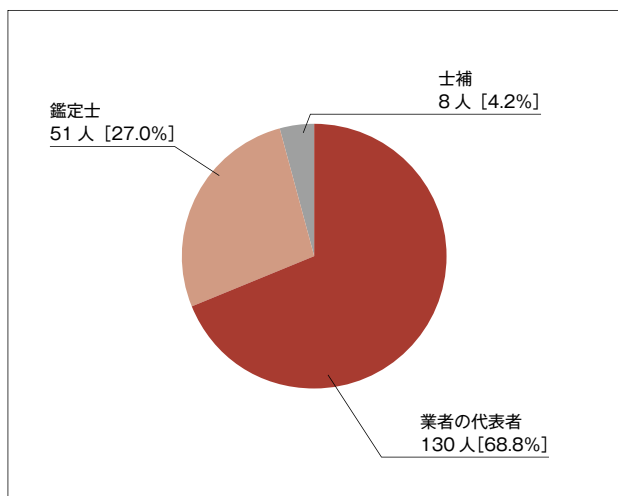
会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
武田 大道	(有)武田大道事務所	〒810-0042 福岡市中央区赤坂1-5-22 赤坂えがしらビル6F	092-726-4405
武田 多門	(有)武田大道事務所	〒810-0042 福岡市中央区赤坂1-5-22 赤坂えがしらビル6F	092-726-4405
田代 隆康	(株)谷澤総合鑑定所 九州支社	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前3-2-8 住友生命博多ビル	092-471-6078
田中 信孝	(株)第一総合不動産鑑定事務所	〒803-0817 北九州市小倉北区田町10-38 小松ビル201	093-592-4831
棚橋 良次	(有)地域分析	〒810-0041 福岡市中央区大名1-3-37 隆永ビル601	092-725-0980
田村 常美	(株)田村不動産鑑定事務所	〒801-0842 北九州市門司区広石1-1-14	093-332-1222
津久井 環	(株)旭鑑定補償	〒812-0018 福岡市博多区住吉4-5-2 丸ビル2F	092-411-4766
土橋 幸夫	アイブレインズ	〒802-0077 北九州市小倉北区馬借1-5-18 ランドスペース馬借501	093-513-3850
堤 弘	(株)第一鑑定リサーチ	〒810-0041 福岡市中央区大名2-2-50 大名DTビル6F	092-724-6566
恒川 恵一	恒川不動産鑑定事務所	〒810-0041 福岡市中央区大名2-1-43 東洋マンション大名301	092-731-5231
戸川 英二	(株)戸川鑑定士事務所	〒802-0005 北九州市小倉北区堺町2-1-1 丸美小倉駅前ビル612	093-511-8232
徳永 大典	(株)都市経済研究所	〒810-0074 福岡市中央区大手門2-1-10-3F	092-741-4812
都合 哲男	(株)平成総合鑑定所	〒800-0025 北九州市門司区柳町4-12-34	093-382-3000
土手 栄治	(株)北九州システム鑑定	〒803-0817 北九州市小倉北区田町12-19-202	093-582-4280
友野 和憲	(財)日本不動産研究所 九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
中嶋 裕二	(株)プライム評価研究所	〒810-0041 福岡市中央区大名2-4-30 西鉄赤坂ビル7F	092-735-3610
中園 二郎	中園不動産鑑定事務所	〒810-0073 福岡市中央区舞鶴2-8-6 クラージュ舞鶴608	092-771-1781
中村 和憲	(株)コスモシステム 福岡支店	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前4-24-23 第7モリタニビル6F	092-473-5599
中村 秀紀	(株)都市リサーチ	〒810-0041 福岡市中央区大名2-1-12 メゾン天神402	092-725-2183
中村 世明	(株)わがまち不動産研究所	〒819-0005 福岡市西区内浜1-6-5-503	092-406-0315
西川 浩二	(有)フィールズ鑑定法人	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-12 藤田ビル5F	092-436-7360
西澤 義男	西澤不動産鑑定事務所	〒803-0856 北九州市小倉北区弁天町9-6	093-571-7700
二田 良之	二田良之不動産鑑定士事務所	〒810-0031 福岡市中央区谷1-14-14	092-721-5605
野口 貴	東邦不動産鑑定事務所	〒810-0034 福岡市中央区笹丘1-24-4	092-771-0196
許山 剛	渡辺地所(株)	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-14 紙与渡辺ビル10F	092-721-5040
橋本 英樹	(株)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
羽田 成利	大和不動産鑑定(株)北九州支社	〒802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル4F	093-511-6931
波多江 裕之	大和不動産鑑定(株)九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-20 日之出天神ビル7F	092-712-9112
波多野 宏和	(株)アプレイザル	〒806-0028 北九州市八幡西区熊手3-3-12 丸善ビル3F	093-632-1854
花田 宏治	(財)日本不動産研究所 北九州支所	〒802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル8F	093-531-6788
馬場 喜幸	九州・アジア・パートナーズ(株)	〒810-0001 福岡市中央区天神2-14-8 天神センタービル11F	092-736-3737
林田 隆至	NCBモーゲージサービス(株)	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1-3-6	092-476-2085

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
原田俊博	福岡立地研究所	〒811-3211 福岡市有弥の里1-10-6	0940-35-8350
樋口隆弘	(株)さくらビジネスパートナーズ	〒810-0041 福岡市中央区大名2-4-22 新日本ビル5F	092-737-8500
秀島義則	(有)秀島不動産鑑定事務所	〒802-0976 北九州市小倉南区南方2-1-26	093-962-7585
平塚武彦	平和総合コンサルタント(株)	〒839-0862 久留米市野中町914	0942-39-3311
平畑博	天神不動産鑑定(株)	〒810-0001 福岡市中央区天神3-4-1	092-781-0078
平山和典	(財)日本不動産研究所 九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
廣原浩一	(株)鑑定ソリュート福岡	〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
福田文雄	福田不動産鑑定士事務所	〒803-0833 北九州市小倉北区朝日ヶ丘8-15	093-561-0594
福山新一	(株)地域科学研究所福岡事務所	〒810-0001 福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-1387
福山節子	福山不動産鑑定事務所	〒802-0001 北九州市小倉北区浅野2-3-47-3F	093-513-2772
福山道和	アーバンコンサルティングファーム(株)	〒814-0005 福岡市早良区祖原16-16 MAICA西新2F	092-846-7456
藤岡廣子	フジ総合補償鑑定(株)	〒830-0061 久留米市津福今町195-12	0942-38-0818
藤野裕三	(株)谷澤総合鑑定所 九州支社	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前3-2-8 住友生命博多ビル	092-471-6078
藤村吉次	藤村不動産鑑定事務所	〒803-0835 北九州市小倉北区井堀3-6-32-201	093-561-0545
二村吉則	(株)九銀不動産鑑定所 北九州事務所	〒803-0817 北九州市小倉北区田町11-10 オークラ田町ハイツ302	093-592-7791
古田幹雄	古田不動産鑑定士事務所	〒811-2101 粕屋郡宇美町宇美3-1-10	092-932-0215
堀和義	(株)総研	〒810-0001 福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル	092-732-3470
前村晃次	NCBモーゲージサービス(株)	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1-3-6	092-476-2085
横由紀	(株)鑑定ソリュート福岡	〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
舛木與三雄	新都市鑑定コンサルタント	〒802-0016 北九州市小倉北区宇佐町2-11-27	093-230-3685
松尾周一	東京建物(株)	〒810-0001 福岡市中央区天神2-8-49 福岡富士ビル6F	092-761-0110
松尾憲親	(株)大建	〒812-0032 福岡市早良区南庄2-9-12	092-851-3900
松尾春仁	(財)日本不動産研究所 九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
松崎信夫	大東鑑定(株)	〒810-0073 福岡市中央区舞鶴2-4-30	092-714-3066
松崎能久	大東鑑定(株)	〒810-0073 福岡市中央区舞鶴2-4-30	092-714-3066
松田徹	総和不動産鑑定(株)	〒810-0004 福岡市中央区渡辺通5-24-37 天神第5レジデンス江崎3F	092-752-3721
松本修二	みらい不動産コンサルタント	〒814-0003 福岡市早良区城西1-6-15 グレイス西新702	092-822-0261
松本俊朗	(有)筑紫不動産鑑定事務所	〒818-0072 筑紫野市二日市中央5-3-16 第二丸明ビル2F	092-921-5825
松本武洋	中央不動産鑑定(有)	〒810-0001 福岡市中央区天神4-4-30	092-715-0242
松本忠人	国土総合研究所	〒812-0044 福岡市博多区千代2-10-1	092-522-6308
的野泰浩	(株)谷澤総合鑑定所 九州支社	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前3-2-8 住友生命博多ビル	092-471-6078
宮内紀明	(有)宮内事務所	〒806-0059 北九州市八幡西区萩原1-1-55-203	093-641-2390

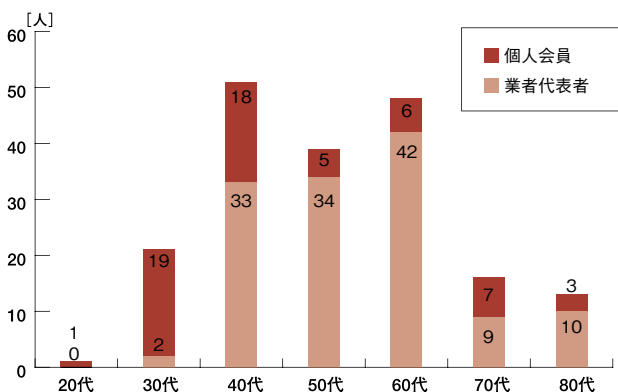
会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
宮崎 浩	(株)紺碧	〒811-0103 糟屋郡新宮町花立花3-6-6	092-403-7014
宮澤 等	(株)毎長不動産鑑定所	〒812-0011 福岡市中央区西中洲12-13 樋口ビル1F	092-751-2052
宮本 隆志	宮本不動産鑑定士事務所	〒811-1365 福岡市南区皿山4-1-25 プレサランス長住101	092-551-3334
三好 丈久	三好不動産鑑定事務所	〒802-0077 北九州市小倉北区馬借1-6-17-202	093-551-9701
向野 昌邦	鑑定補償向野研究所	〒810-0041 福岡市中央区大名2-10-1 シャンボール大名A1102	092-739-5512
森 幸太郎	(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2-1-1 福岡朝日ビル5F	092-481-1106
山内 英行	山内不動産鑑定士事務所	〒802-0014 北九州市小倉北区砂津1-3-18	093-541-0035
山内 浩幸	(有)アイ・アール不動産鑑定	〒814-0103 福岡市城南区鳥飼5-6-33-501	092-985-4975
山口 勝彦	(株)国際不動産鑑定所	〒812-0013 福岡市博多区博多駅前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	(財)日本不動産研究所 九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
山下 謙二	(株)アプレイザルジャパン	〒810-0073 福岡市中央区舞鶴1-9-3 朝日プラザ天神1105	092-722-2362
山下 耕一	(有)アセットリサーチ	〒810-0001 福岡市中央区天神2-3-10-611	092-725-3276
山下 英彦	福岡不動産鑑定(株)	〒810-0004 福岡市中央区渡辺通2-1-82 電気ビル北館	092-771-8451
山下 洋生	福岡不動産鑑定(株)	〒810-0004 福岡市中央区渡辺通2-1-82 電気ビル北館	092-771-8451
山田 元則	山田不動産鑑定事務所	〒819-0025 福岡市西区石丸3-42-3	092-884-0078
山田 毅	(株)日本システム評価研究所	〒812-0013 福岡市博多区博多駅前2-5-28 博多偕成ビル2F	092-472-3920
山田 秀俊	中央不動産鑑定(有)	〒810-0001 福岡市中央区天神4-4-30	092-715-0242
横山 泰三	(財)日本不動産研究所 九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
吉崎 武雄	(株)総研	〒810-0001 福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470
吉田 尚是	(株)吉田不動産鑑定士事務所	〒806-0067 北九州市八幡西区引野1-13-6	093-621-1777
吉田 博之	(有)エステート・プランニング	〒810-0004 福岡市中央区渡辺通5-6-18 コモダスパッソ天神1308	092-762-2077
吉田 正宇	(財)日本不動産研究所 九州支社	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
吉田 稔	(株)第一鑑定リサーチ	〒810-0041 福岡市中央区大名2-2-50 大名DTビル6F	092-724-6566
吉永 幸雄	(株)西日本不動産鑑定所	〒814-0153 福岡市城南区樋井川7-20-5	092-834-9771
渡邊 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

※天野雄志先生は、発行直前に急逝されました。心よりご冥福をお祈りいたします。

## ■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	130	68.8%
鑑定士	51	27.0%
士補	8	4.2%
計	189	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	19	21	11.1%
40代	33	18	51	27.0%
50代	34	5	39	20.6%
60代	42	6	48	25.4%
70代	9	7	16	8.5%
80代	10	3	13	6.9%
計	130	59	189	100.0%
平均	56歳			
最年少	28歳			
最高齢	87歳			

## 編集後記

■新委員会になっての1冊目です。今回からの新連載もあり、より親しみやすい内容にリニューアルしていますが、いかがだったでしょうか。いつもながら、執筆してくださった方々、委員各位、事務局各位、そしてたよになるデザイン・プールさんに感謝の気持ちでいっぱいです。ありがとうございました。

[大楠]

■大楠委員長のご指名により、前期に引き続き広報委員になりました。今期は「平成の地価調査・地価公示」を担当いたします。前期より委員数が増え、沢山の意見・アイデアのもと、また前期とは一味違った新しい「鑑定ふくおか」になりそうです。皆さんご期待ください。

[石田]

■今度の広報委員会は、大楠委員長のもとバランスのとれたメンバーが集まりました。委員会では、活発にアイデアを出し合い、充実した委員会運営がなされています。会員の皆さんもどしどし役立っ情報、楽しい話題、鑑定ふくおかに関するご意見等をお寄せ下さい。今回は、あまり編集に携わってなかったので次号は頑張ります！

[大川]

■今回より「鑑定ふくおか」編集に参加させていただきました。担当の「わがまちバンザイ」では市町村合併の観点で、私自身が興味のある市の掲載をお願いした次第であり、ご執筆くださいました皆様に心よりお礼申し上げます。今後「不動産鑑定士協会バンザイ」となるよう広報活動と自己研鑽に努めてまいります。

[田口]

■今回が、任期最初の誌面となります。約5年ぶりに地元福岡に帰郷して、「鑑定ふくおか」を拝見してその充実ぶりに驚きました。これも、執筆を快く承じていただいている市町村、協会会員の方々と、並びに、事務局の方々のご協力なしには成立しないものと強く感じています。

[中村]

■「道の駅」は、郊外の幹線道路沿いに設置されている休憩所で、行政が主体となって設置されているものと思ってました。今回、道の駅「豊前おこしかけ」を担当させていただき調べてみると、当駅は平成3年に「日本一のトイレ」を造ろうという計画から始まり、地元や行政を巻き込んで平成12年に開駅。準備期間には、利用者の需要予測や名物の開発等々、白石駅長をはじめ関係者の方々のご苦勞は大変なものだったそうです。何気なく使っている所にも秘められた歴史があると感じました。

[波多野]



## PHOTOギャラリー

### 鑑定フォトクラブ福岡 第3回合評会入選作品



#### 「銀杏並木」 撮影：吉田 稔（株式会社第一鑑定リサーチ）

鑑定フォトクラブに入会いたしまして初めての投稿作品です。

写真は過去経験したことがなかったので、とても不安でした。とにかく写真を撮らないことには話になりませんので、福岡で一番早く咲いた桜の花や志摩町の菜の花、その他遠方で空港や近くの棚田や信濃川やレインボブリッジなど多数撮りましたが、構図をどうしていいかわからないため、気持ちがしっくりいきませんでした。

何れも綺麗ではあるが、私じゃなくても誰でも撮れるとの思いがありました。そこで色々思いにふけていて考えついたのが、今回の作品です。

32年前に初めて見て感動した母校正門にある銀杏並木です。3月初旬に東京に行く予定ができましたのでその時撮影した作品です。意識したのはシンメトリー（左右対称、左右均整）です。恒川先生の都電が写真なのに走っているように見える写真や、ハールポップ彗星の写真が励みになりました。

#### 【講評】

セピア色のトーンが曇天にマッチし、構図も限りなく郷愁を憶える作品に出来上っている。人物のバランスも良い。

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか[No.25]

2009年10月発行

[発行所] 社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

〒812-0038

福岡市博多区祇園町1-40三井生命福岡祇園ビル8階

TEL(092)283-6255 FAX(092)283-6256

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

[編集] 広報委員会 委員長 大楠由美子

石田美紀子+大川弘太郎+兼重利彦+小池孝典+鈴木健二

重松正信+田口浩二+中園二郎+中村世明+波多野宏和

的野泰浩+吉田博之+吉田正宇

[編集協力] 社団法人 福岡県不動産鑑定士協会 事務局

©本書の無断複写・転載はお断りいたします。

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

