



全国財務局長会議 席上配付資料

- I. 最近の福岡財務支局管内の経済情勢
- II. 商業地の地価変動に関する事例

令和7年1月30日
福岡財務支局

I . 最近の福岡財務支局管内の経済情勢

I. 最近の福岡財務支局管内の経済情勢

	前回（6年10月判断）	今回（7年1月判断）	前回比較	総括判断の要点
総括判断	一部に弱さがみられるものの、緩やかに回復しつつある	一部に弱さがみられるものの、緩やかに回復しつつある		個人消費は、物価上昇の影響等がみられるものの、緩やかに回復している。生産活動は、自動車の生産活動に持ち直しの動きがみられるなど、緩やかに持ち直しつつある。雇用情勢は、有効求人倍率はおおむね横ばいとなっており、緩やかに持ち直している。

〔先行き〕

先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。ただし、海外景気の下振れや物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。

	前回（6年10月判断）	今回（7年1月判断）	前回比較
個人消費	物価上昇の影響等がみられるものの、緩やかに回復している	物価上昇の影響等がみられるものの、緩やかに回復している	
生産活動	持ち直しに向けた動きに一服感がみられる	緩やかに持ち直しつつある	
雇用情勢	緩やかに持ち直している	緩やかに持ち直している	
設備投資	6年度は増加見込み	6年度は増加見込み	
企業収益	6年度は減益見込み	6年度は減益見込み	
住宅建設	前年を下回っている	前年を上回っている	
輸 出	前年を上回っている	前年を下回っている	

※1. 7年1月判断は、前回6年10月判断以降、足下の状況までを含めた期間で判断している。

※2. 各項目の詳細については、「全国財務局管内経済情勢報告概要」を参照。

Ⅱ．商業地の地価変動に関する事例

Ⅱ. 事例 1 (天神地区：福岡市都心部の再開発の事例 ～西日本鉄道の取組み～)

福岡市都心部・天神エリアは、商業地価九州ナンバーワン。現在も大規模再開発が進行中の活気あるまち
西日本鉄道株式会社は、同エリアの開発に古くから関与し都市の価値向上に寄与
都心部以外でも鉄道沿線等で活力あるまちづくりを推進

1. 天神エリアのランドマーク

● 天神エリアのランドマーク

- ✓ 西鉄旧本社ビル（福岡ビル）は、天神交差点付近を賑やかなまちにしたいという地元要望受け完成
- ✓ 西鉄は、ターミナル駅の整備や商業施設、ホテルの開業など、**天神エリアのまちづくりに古くから深く関与**

旧本社ビル（赤囲）竣工当時（1961年）の天神エリア



2. 進む天神エリアの再開発、継続的な関与

● 本社ビル建替（ワン・フクオカ・ビルディング）

- ✓ 天神ビッグバンを背景に、旧本社跡地にホテル、オフィス、カンファレンス、商業フロアからなる西日本最大規模の複合ビル（新本社）を建設
- ✓ ハイクオリティホテルや世界的スタートアップ支援機関の誘致など、**天神エリアの魅力をも高める取組を進め天神エリアの新たなランドマークへ**（2025年4月24日開業予定）

● 周辺開発

- ✓ 地権者共働の開発プロジェクト等を推進



西鉄が関与する天神周辺再開発



「ワン・フクオカ・ビルディング」

3. 天神エリア外、沿線地域へもコミット

● 九州大学箱崎キャンパス跡地再開発

- 九州大学箱崎キャンパス跡地（福岡市東区 約28.5ha）の大規模再開発
- 西鉄を含む8社の企業グループが開発に係る優先交渉権を獲得（24年4月）
- ✓ IoTやAI技術などを活用し暮らしやすさを向上させたスマートシティを目指す
- ✓ 先進技術の研究機関を集積し、様々なイノベーションを創造

● その他の沿線地域再開発

- 14年ぶりの新駅（桜並木駅）開業（福岡市博多区）
- 商業施設・駅ビル大規模リニューアル（北九州市、久留米市）
- 駅前賑わい施設整備（柳川市）



九大箱崎キャンパス再開発（イメージ）

- ✓ **地域や自治体と協同し、住民や観光客の賑わい、活力あるまちづくりを推進**

4. 今後の展開

● サステナブルでウェルビーイングな「まち・地域」を提供

- 天神エリア：多様な人が交わりビジネス・文化等創造性のあるまちの実現
- 沿線エリア：コンパクトな都市機能集約と持続可能なモビリティ体系、ローカルの魅力を活かしたまちの実現（AIオンデマンドバス、観光列車運行など）
- その他エリア：県内にとどまらず、九州、首都圏、海外へ展開（日本品質の住居をベトナム、インドネシア等海外へ提供など）

II. 事例2 (西九州新幹線沿線・嬉野温泉旅館～和多屋別荘の取組み～)


嬉野温泉 和多屋別荘 創業:1950年
 従業員数:約100名
 2万坪の敷地、100以上の客室を有する老舗旅館

西九州新幹線沿線・嬉野温泉は管内最大級の温泉地

株式会社和多屋別荘は、嬉野の「文化資本」を可視化し、商品としてマネタイズする経営を推進

1. 嬉野市



- ✓ 佐賀県南西部に位置し、人口24,580人 (嬉野市役所HPより、令和6年4月1日時点)
- ✓ 3つの主要な地域文化 (**嬉野温泉、うれしの茶、肥前吉田焼**)
- ✓ 新幹線開通 (2022年9月) を契機としたまちづくりが進行中

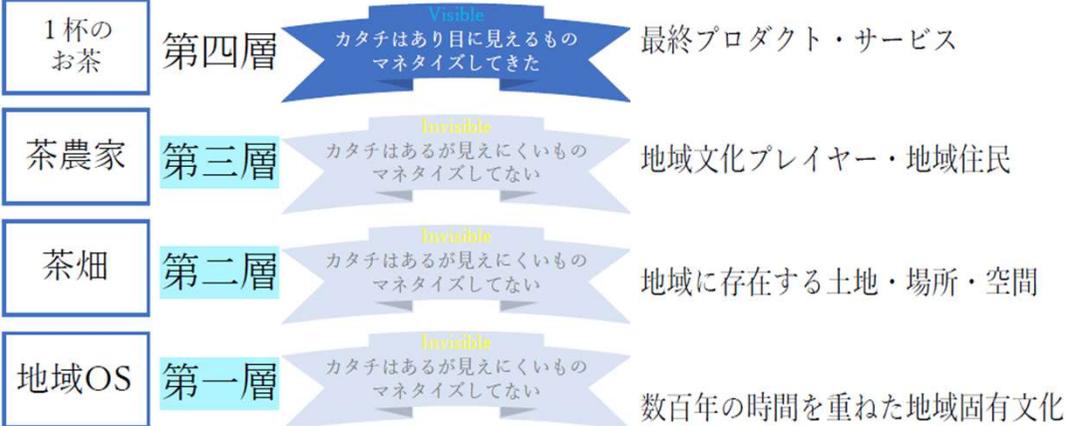
2. 「文化資本」の可視化・価値化

● 代表取締役社長小原嘉元氏の問題意識

- ✓ かつては、うれしの茶は無料で提供されるのが当たり前
 → **地域の伝統文化が正當に評価されていない**
- ✓ 地域の「文化資本」には、以下の四層がある
 → 最終製品である第四層のみならず、日本人が、継承し発展させてきた第一層～第三層を可視化し、体験や商品としてマネタイズを図る



<概念図>



● 「ティーツーリズム」(2019年8月～)✓

- 取組の端緒として、「一杯のお茶を求めて旅が計画される、その旅先は嬉野。」をコンセプトに、「至宝の一杯を提供する茶空間」で茶農家が淹れたお茶を味わうなどの特別な体験を提供
 ※ 1名16,500円 (1杯あたり5,500円)
- ✓ こうした活動を契機に、外資ラグジュアリーホテルとの契約等により収入が数倍となった農家も
 → 「うれしの茶」の**本来価値**が見直された

3. リーシング事業：入居者×地域OS

- 団体客受入れを減らし、高付加価値を進める
 その一環として、2019年から計画に着手
- **オフィス貸与事業** (2020年4月～)
- ✓ イノベーションパートナーズ社 (以下IP社、本社東京) と連携し、嬉野の発展に寄与する企業へのオフィス貸与を開始
- ✓ 温泉旅館の機能をフル活用：温泉入り放題、うれしの茶サブスク、社食等



→ 当社及びIP社が支援し、愛知県・蒲郡の旅館が同様の事業を開始するなど「**嬉野モデル**」を展開

● 日本語学校開設 (2025年4月～)

- ✓ リンクスタッフ社 (本社東京) と協力し、アジア各地の大卒者を対象とする日本語学校を開設 (1学年50人、2年制)
- ✓ 20~24歳人口が940人の嬉野市への継続的な人口流入



→ 人口減少に直面する **地域に人材を供給**

● 嬉野の文化資本の販売

- ✓ うれしの茶を使用したマカロン、温泉やお茶を楽しむ人気キャラクターのアートなどを販売
- 入居者と文化資本との **組み合わせによる新たな価値**



4. 今後の展開・目標

- ✓ 30社ほどの入居企業間でシナジーを起こし、**地域のシンクタンク**として機能させる
- ✓ 日本には、過去に先行投資がなされマネタイズされるのを待っている、現代の「**埋蔵金**」ともいうべき「**文化資本**」が眠っており、その活用方法を全国各地に伝える