

平成22年度福岡県地価調査について

1 目的

本調査は、国土利用計画法施行令第9条に基づき、知事が毎年1回基準地の価格調査を実施し、その結果を公表するものである。これは、国が行う地価公示（1月1日時点）と併せて一般の土地の取引価格の指標となるものである。

本年度は、国土利用計画法施行後第36回目の調査に当たる。

2 基準地の設定区域及び設定数

(1) 基準地の設定区域

県内全60市町村である。

(2) 基準地の設定数

本年度は922地点であり、その区域別、用途別設定状況は（別添1）のとおりである。

3 価格時点

平成22年7月1日

4 価格の判定

基準地について鑑定評価員（不動産鑑定士）110名に鑑定評価を求め、これに基づき正常価格の判定を行ったものである。

5 地価調査の概要

本年度の地価調査の概要は次のとおりである。

- (1) 全用途（林地を除く）では、平成5年度以降18年連続の下落、住宅地は平成10年度以降13年連続の下落、商業地は平成20年度以降3年連続の下落となっている。

（平均変動率推移表 別添2）

- (2) 継続地点の地価上昇・横ばい・下落の地点数は以下の表のとおりである。昨年度同様、ほぼ全ての地点において下落となった。

地価調査 調査時点	平成21年度 H21.7.1	平成22年度 H22.7.1
継続地点合計	903	898
上昇地点	0	0
横ばい地点	3 (0.3%)	8 (0.9%)
下落地点	900 (99.7%)	890 (99.1%)

※継続地点には林地（12地点）を含まない。

(3) 県平均価格及び前年変動率等

用途別に見た平均価格（基準地の価格の計を当該基準地数で除して求めたもの。以下同じ。）及び前年変動率（継続地点ごとの変動率の計を当該基準地数で除して求めたもの。以下同じ。）は以下の表のとおりである。

全ての用途で下落しているが、宅地見込地を除き下落率が縮小している。

全用途(林地を除く)の平均価格は82,500円/㎡で、前年変動率は△3.5%となっている。住宅地は、平均価格46,800円/㎡、変動率△2.9%、商業地は、平均価格212,400円/㎡、変動率△4.9%となっている。

(単位：円/㎡)

	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全用途	林地
平均価格	46,800	18,800	212,400	61,600	19,000	26,200	82,500	120,200
(H22) 前年変動率	△2.9	△6.3	△4.9	△4.3	△4.3	△3.0	△3.5	△4.7
(H21) 前年変動率	△3.3	△5.4	△7.4	△4.4	△4.6	△3.1	△4.3	△5.4
基準地数	584	2	203	47	33	41	910	12

*全用途は林地を除く、林地の単位は、円/1,000㎡

(4) 広域地域振興圏域別(15圏域)平均価格等

県内の広域地域振興圏域別平均価格及び変動率等は、(別添3)のとおりである。

ア 広域地域振興圏域別の価格指数(県平均を100とした場合の圏域平均指数)

住宅地は、福岡市圏域が233で最も高く、ついで筑紫141、北九州市134、糟屋中南部106、糸島76の順となっている。

商業地では、福岡市圏域が281で最も高く、ついで北九州市74、筑紫63、糸島38、久留米36の順となっている。

イ 広域地域振興圏域別の住宅地及び商業地変動率

商業地、住宅地ともに全ての圏域でマイナスとなっている。

住宅地の最小の下落率は筑紫圏域で△1.3%、最大の下落率は朝倉圏域で△4.8%となっている。

商業地の最小の下落率は筑紫圏域で△2.9%、最大の下落率は糸島圏域で△6.6%となっている。

(5) 市区町村別・用途別平均価格及び平均変動率(別添4)

住宅地は、福岡市中央区166,500円/㎡、早良区132,000円/㎡、城南区120,200円/㎡となっており以下、福岡市博多区、南区、西区、春日市、北九州戸畑区の順となっている。

商業地は、福岡市中央区1,127,400円/㎡、博多区612,500円/㎡、北九州市小倉北区が280,600円/㎡となっており以下、福岡市早良区、南区、城南区、西区、大野城市の順となっている。

(6) 市区町村別住宅地・商業地平均変動率（別添5）

住宅地及び商業地ともに全ての市町村で引き続き下落している。

住宅地は、大牟田市等 18 市町村では下落率が拡大したが、北九州市等 42 市町村では縮小又は横ばいとなっている。

商業地は、大牟田市等 23 市町村では下落率が拡大したが、北九州市等 37 市町村では縮小又は横ばいとなっている。特に、福岡市は 9.7%の縮小（ $\Delta 15.9\% \rightarrow \Delta 6.2\%$ ）となっている。

6 基準地価格（高順位）及び変動率（上位・下位）の状況（別添6）

(1) 基準地価格（高順位）

ア 住宅地

福岡市の基準地が 10 位までを占めており、最高価格は、昨年度と同じく福岡早良-3（福岡市百道浜4丁目）で、255,000 円/m²となっている。

イ 商業地

福岡市の基準地が 10 位までを占めており、最高価格は、昨年度と同じく福岡中央5-15（福岡市中央区天神1丁目）で、3,350,000 円/m²となっている。

(2) 変動率（上位）

ア 住宅地

八幡西-8（北九州市八幡西区星ヶ丘3丁目）等7地点が横ばいで最上位となっている。

イ 商業地

春日5-1（春日市春日原東町3丁目）の $\Delta 0.7\%$ が最上位で、上昇地点及び横ばい地点はない。

(3) 変動率（下位）

ア 住宅地

6 地点が筑前町の基準地で、筑前町-4（筑前町当所）の $\Delta 8.2\%$ が最大の下落率となっている。

イ 商業地

久留米5-1（久留米市東町）の $\Delta 11.9\%$ が最大の下落率となっている。