

平成21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35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66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4頁のとおりである。

3 価格時点

平成21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）108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 本年度の地価調査結果の概要

本年度における地価調査の概要は次のとおりである。

(1) 福岡県全体では、全用途で下落し、下落率が拡大している。住宅地は12年連続の下落となっている。商業地は2年連続の下落となっており、全用途の中で最も大きな下落率となっている。

(2) 県平均価格及び前年変動率

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（選定替以外の基準地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2頁のとおりである。

全用途での平均価格は86,700円/㎡で、前年変動率は△4.3%となっており、17年連続の下落となっている。住宅地は、平均価格48,200円/㎡、変動率△3.3%、商業地は、平均価格226,300円/㎡、変動率△7.4%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	48,200	19,900	226,300	64,100	19,800	27,000	86,700	127,200
(H21) 前年変動率	△3.3	△5.5	△7.4	△4.4	△4.6	△3.1	△4.3	△5.4
(H20) 前年変動率	△1.9	△5.4	△1.7	△2.5	△1.7	△2.5	△1.9	△4.0
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㎡

(3) 生活圏別平均価格等

県内の四生活圏別平均価格及び変動率等は、5頁のとおりである。

ア 生活圏別の価格指数（県平均を100とした場合の生活圏平均の指数）

住宅地では、福岡生活圏が153で最も高く、ついで北九州94、筑後60、筑豊34となっている。

商業地では、福岡生活圏が189で最も高く、ついで北九州60、筑後27、筑豊14となっている。

イ 生活圏別の住宅地及び商業地変動率

住宅地は、福岡△3.2%、筑後△3.4%、筑豊△3.0%、北九州△3.4%といずれもマイナスとなっている。

商業地は、福岡が△11.4%と4年ぶりに下落に転じた他、筑後△5.7%、筑豊△4.4%、北九州△4.7%といずれもマイナスになっている。

(4) 市区町村別・用途別平均価格及び平均変動率（6～11頁）

住宅地は、福岡市中央区172,000円/㎡、早良区133,700円/㎡、城南区124,500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1,218,100円/㎡、博多区654,600円/㎡、北九州市小倉北区が297,200円/㎡となっており以下、福岡市早良区、南区、城南区、大野城市、北九州市八幡西区の順となっている。

(5) 市区町村別住宅地・商業地平均変動率（12～13頁）

住宅地及び商業地ともに全ての市町村で下落している。

住宅地は、福岡市、春日市、大野城市、志免町及び久山町が下落に転じた他、引き続き下落している市町村においても、八女市等6市町村除き下落率が拡大している。

商業地は、福岡市、春日市、古賀市及び那珂川町が下落に転じた他、引き続き下落している市町村においても、直方市等12市町を除き下落率が拡大している。福岡市は4年ぶりの下落となった。

(6) 基準地価格高順位 (14～15 頁)

住宅地は、福岡市の基準地が 10 位までを占めており、最高価格は、福岡市早良区百道浜 4 丁目で、260,000 円/㎡となっている。

商業地は、福岡市中央区と博多区の基準地が 10 位までを占めており、最高価格は、福岡市中央区天神 1 丁目で、3,500,000 円/㎡となっている。

(7) 住宅地及び商業地の変動率順位 (16～19 頁)

住宅地の変動率上位地点では、北九州市八幡西区星ヶ丘 3 丁目、福岡市南区筑紫丘 1 丁目、筑紫野市塔原東 4 丁目の 3 地点が横ばいで最上位となっている。利便性が向上した地点や住環境が良好で需要が堅調な地点などが上位になっている。

商業地の変動率上位地点では、古賀市舞の里 3 丁目の△1.0%が最上位で、上昇地点はない。

住宅地の変動率下位地点では、5 地点が福岡市内の基準地で、福岡市中央区輝国 2 丁目の△9.8%が最大の下落率となっている。マンションの販売不振の影響が大きな地点や利便性が劣る既成住宅地の地点などにおいて下落率が大きくなっている。

商業地の変動率下位地点では、10 位まで全て福岡市中央区と博多区の基準地で、福岡市中央区渡辺通 1 丁目の△31.8%が最大の下落率となっている。これらの地点では、景気後退による不動産投資・融資等の減少、オフィスビルの大量供給による賃料下落などにより大きな下落となっている。