

変動率下位順位表（住宅地）

順位	H20順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	基準地価格	H20年度価格	H21 変動率	H20 変動率	備考
1	474	福岡中央	柳国2丁目362番4 -4「柳国2-25-92」	99,200	110,000	△ 9.8	0.0	道路事情と通勤事情が相対的に劣るため、地価下落局面では、極端に市場競争力が低下し、大幅な地価下落を惹起した。
2	220	宮若	龍徳字奥百合野8番75 -4	19,000	20,500	△ 7.3	△ 2.4	自動車関連産業の業績悪化、従業員削減等により地域経済は悪化、特に郊外の既成住宅地は需要が大きく減少した。
3	8	北九州小倉北	今町2丁目390番12 -12「今町2-4-19」	52,500	56,500	△ 7.1	△ 5.5	街路条件、接近条件等が劣る既成住宅地であり、周辺の住宅地と比較して選好性が劣り、先行き不透明感等により下落圧力が強くなっている中、一層の需要減退が認められる。
4	574	福岡城南	鳥飼4丁目4番8 -13「鳥飼4-4-38」	215,000	231,000	△ 6.9	2.7	分譲マンション素地需要、賃貸マンション投資需要ともに低迷し、土地需要は大幅に減少した。
5	1	芦屋	高浜町3087番78 -1「高浜町22-6」	32,500	34,900	△ 6.9	△ 6.7	最寄駅への接近性がやや遠い既成住宅地であり、周辺の新興住宅地への需要が流れ、大幅な下落となっている。
6	287	福岡東	香住ヶ丘2丁目23番12 -17「香住ヶ丘2-14-11」	95,000	102,000	△ 6.9	△ 1.9	不動産ファンドの撤退、不動産会社の倒産等を背景に、特にマンション用地の需要が減少した。
6	113	古賀	中央3丁目872番38 -2「中央3-7-17」	57,000	61,200	△ 6.9	△ 3.5	土地区画整理事業の新規分譲地への需要の流出、更に画地規模の大きい戸建住宅地に対する需要減退による。
8	569	福岡南	高宮2丁目147番 -12「高宮2-14-18」	205,000	220,000	△ 6.8	2.3	マンション用地の需要が減退している。また、周辺の戸建住宅用地的物件も売行き不振で、市場滞留期間が長く苦戦している。
9	577	福岡中央	六本松4丁目61番 -3「六本松4-5-18」	219,000	235,000	△ 6.8	3.1	九州大学教養学部の移転により一時的に住宅需要が低下しており、さらに賃貸マンション素地としての需要もファンドが物件購入できないため減退しており、大幅な地価下落となった。
10	3	飯塚	長尾字谷1050番1 -9	21,000	22,500	△ 6.7	△ 6.3	長引く地域経済の低迷により不動産市況は更に悪化、特に郊外の既成住宅地の需要は著しく減少した。

変動率下位順位表（商業地）

順位	H20順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	基準地価格	H20年度価格	H21 変動率	H20 変動率	備 考
1	194	福岡中央 5-1	渡辺通1丁目12号3番1 「渡辺通1-12-9」 フジビル	1,610,000	2,360,000	△ 31.8	10.3	事務所ビルの供給過剰により賃料が下落し空室率が拡大した。このため不動産の収益力が低下し、さらに金融収縮とファンドの撤退が地価下落に拍車をかけた。
2	199	福岡中央 5-3	天神2丁目81番 「天神2-5-17」 ブラッツ天神	3,210,000	4,650,000	△ 31.0	16.3	景気後退により店舗の賃料負担力が低下し、新規の出店意欲も乏しいため不動産の収益力が低下し、さらに金融収縮とファンドの撤退が地価下落に拍車をかけた。
3	193	福岡中央 5-2	渡辺通4丁目16番 「渡辺通4-9-18」 福酒ビル	2,310,000	3,220,000	△ 28.3	9.9	事務所ビルの供給過剰により賃料が下落し空室率が拡大した。このため不動産の収益力が低下し、さらに金融収縮とファンドの撤退が地価下落に拍車をかけた。
4	188	福岡中央 5-13	大名2丁目177番 「大名2-6-36」 あいおい損保福岡ビル	1,860,000	2,590,000	△ 28.2	7.5	事務所ビルの供給過剰により賃料が下落し空室率が拡大した。このため不動産の収益力が低下し、さらに金融収縮とファンドの撤退が地価下落に拍車をかけた。
5	197	福岡博多 5-1	博多駅東1丁目245番ほか5筆 「博多駅東1-12-6」 花村ビル	1,770,000	2,420,000	△ 26.9	11.0	事務所ビルの供給過剰により賃料が下落し空室率が拡大した。このため不動産の収益力が低下し、さらに金融収縮とファンドの撤退が地価下落に拍車をかけた。
6	198	福岡中央 5-15	天神1丁目122番ほか2筆 「天神1-12-3」 天神木村屋ビル	3,500,000	4,750,000	△ 26.3	11.8	バルコ等の発展要因があるものの、事務所ビルの供給過剰により賃料が下落し空室率が拡大した。このため不動産の収益力が低下し、さらに金融収縮とファンドの撤退が地価下落に拍車をかけた。
7	196	福岡中央 5-4	天神4丁目41番ほか1筆 「天神4-3-8ほか」 ミーナ天神	1,700,000	2,300,000	△ 26.1	10.6	テナントは比較的充実しているが、景気後退により店舗の賃料負担力が低下し、新規の出店意欲も乏しいため不動産の収益力が低下し、さらに金融収縮とファンドの撤退が地価下落に拍車をかけた。
8	184	福岡中央 5-11	赤坂3丁目216番ほか2筆 「赤坂3-9-24」 (株)ピー・アンド・アール	600,000	800,000	△ 25.0	6.7	景気後退により店舗の賃料負担力が低下し、新規の出店意欲も乏しいため不動産の収益力が低下した。さらにマンション素地としても分譲単価や賃料水準の低下で地価負担力が低下しており地価下落が顕著になった。
9	191	福岡博多 5-10	冷泉町201番3ほか3筆 「冷泉町5-32」 オーシャン博多ビル	930,000	1,230,000	△ 24.4	8.8	事務所ビルの供給過剰により賃料が下落し空室率が拡大した。このため不動産の収益力が低下し、さらに金融収縮とファンドの撤退が地価下落に拍車をかけた。
10	195	福岡博多 5-9	博多駅前4丁目156番ほか3筆 「博多駅前4-2-25」 代々木ゼミナール	1,210,000	1,600,000	△ 24.4	10.3	事務所ビルの供給過剰により賃料が下落し空室率が拡大した。このため不動産の収益力が低下し、さらに金融収縮とファンドの撤退が拍車をかけたことで地価が大幅に下落した。