

平成19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33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（昨年から37地点減少）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19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）115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、商業地を除く全ての用途で前年に比べ地価は下落している。住宅地は昨年度から下落率が縮小しているもののなお下落している。商業地は平成5年度から18年度まで14年下落が続いていたが、本年度横ばいとなった。

(2) 県平均価格及び平均変動率

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）及び平均変動率（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。（全用途は林地を除く）

全用途での平均価格は97,100円/㎡で平均変動率-2.0%となっており、15年連続での下落となっている。住宅地は、平均価格50,500円/㎡で平均変動率-2.4%、商業地は、平均価格264,800円/㎡で平均変動率0.0%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	50,500	22,200	264,800	68,400	21,200	28,700	97,100	145,900
平均変動率	△2.4	△7.2	0.0	△3.6	△3.5	△3.0	△2.0	△4.5
前年変動率	△3.3	△7.3	△3.3	△5.1	△6.4	△3.8	△3.6	△5.2
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151で最も高く、ついで北九州96、筑後61、筑豊34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-1.0%、筑後-3.5%、筑豊-2.4%、北九州-3.6%といずれもマイナスとなっている。

商業地は、福岡で8.2%と2年連続プラスとなったものの、その他は筑後-5.7%、筑豊-4.4%、北九州-5.4%といずれもマイナスとなっている。

(4) 市区町村別の平均価格及び平均変動率（6～11頁）

ア 住宅地及び商業地の平均価格

住宅地は、福岡市中央区180,000円/㎡、早良区136,700円/㎡、城南区128,500円/㎡となっており以下、福岡市博多区、南区、西区、北九州戸畑区、春日市、福岡市東区、北九州市小倉北区の順となっている。

商業地は、福岡市中央区1,513,900円/㎡、博多区779,200円/㎡、北九州市小倉北区が332,100円/㎡となっており以下、福岡市早良区、南区、城南区、北九州市八幡西区、大野城市、福岡市西区の順となっている。

イ 市区町村別住宅地・商業地平均変動率（12頁）

住宅地は、福岡市、久山町が上昇に転じた一方、北九州市では変動率が縮小したものの、引き続き下落している。その他の市町村でも引き続き下落している。

商業地は、福岡市が2年連続上昇した一方、北九州市では変動率が縮小したものの、引き続き下落している。古賀市を除くその他の市町村でも引き続き下落している。

ウ 住宅地及び商業地の基準地高価格の順位（13～14頁）

住宅地は、福岡市の基準地が10位までを占めており、特に早良区の基準地が上位3位までを占めている。

商業地は、福岡市中央区と博多区の基準地が上位を占めている。

エ 住宅地及び商業地の基準地変動率の順位（15～18頁）

住宅地は、人気の高い住宅地で昨年に引き続き上昇した。県全体では福岡市内の38地点（前年18地点）、久山町内の1地点で上昇した。

商業地は、福岡市中心部の高度商業地域で土地取引が活発化し、上昇地点が増加している。県全体では福岡市内の40地点（前年27地点）、北九州市内の1地点で上昇した。

マイナスとなった基準地の順位をみると、住宅地では、都心回帰の影響や交通利便性、街路の状況など地域要因による下落が多く見られる。

商業地では、郊外大型店舗の進出や天神の集客力の強まり等により、旧来からの商業地の地価下落が続いている基準地が多く見られる。

6 参考資料

①平均変動率推移表（19頁）

②地価公示と地価調査（20頁）