

平成13年度福岡県地価調査の概要

1 平成13年度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、全ての用途で前年に比べ地価は下落している。住宅地、商業地共に昨年から僅かに下落率が拡大しており、商業地では9年連続の下落となっている。

(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）は下記表のとおりである。（全用途は林地を除く）

全用途での平均価格は105,500円/m²で平均変動率 - 2.4%となっており、9年連続での下落となっている。住宅地では、平均価格60,700円/m²で平均変動率 - 1.6%、商業地では、平均価格274,000円/m²で平均変動率 - 5.3%となっている。

（単位：円/m²）

	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	60,700	27,400	274,000	99,800	30,200	39,700	105,500	330,500
平均変動率	1.6	0.5	5.3	3.6	1.8	1.0	2.4	7.1
基準地数	665	3	212	51	37	40	1,008	12

*全用途は林地を除く、林地の単位は円/1,000m²

(3) 生活圏別平均価格等

県下の四生活圏別平均価格及び変動率等は以下のとおりである。

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152で最も高く、ついで北九州95、筑後62、筑豊33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、福岡で - 3.1%と10年続けたのマイナスとなっている。その他の生活圏でも筑後 - 0.9%、筑豊 - 0.4%、北九州 - 0.6%といずれもマイナスとなっている。

商業地では、福岡で - 6.7%と10年連続のマイナスとなったほか、筑後 - 4.7%、筑豊 - 2.2%、北九州 - 5.1%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

ア 住宅地及び商業地の平均価格

住宅地では、福岡市の中央区、早良区及び南区の3区が、それぞれ181,600円/m²、156,100円/m²及び150,500円/m²、以下、福岡市城南区、博多区、西区、春日市、福岡市東区、大野城市、北九州市小倉北区の順となっている。

商業地では、福岡市の中央区、博多区の平均価格がそれぞれ990,900円/m²及び738,100円/m²、北九州市小倉北区が612,400円/m²と群を抜いて高い。ついで福岡市早良区が382,200円/m²、以下同市南区、久留米市、北九州市八幡西区、福岡市城南区、前原市、大野城市の順となっている。

イ 市区町村別住宅地・商業地平均変動率一覧

住宅地では、北九州市と福岡市では昨年に比べ下落幅がやや拡大している。その他の市町村では63市町村で下落しており、下落幅にはばらつきが見られる。

商業地では、福岡市では昨年に比べ下落幅は縮小しているが、10年連続の下落となっている。北九州市では昨年に比べ下落幅がやや拡大しており、9年連続の下落となっている。その他の市町村でもほとんどの市町村で下落となっている。

ウ 住宅地及び商業地の基準地高価格の順位

住宅地では、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5位までを占めている。

商業地では、福岡市中央区と博多区の基準地が上位を占めており、北九州市小倉北区が5位に入っている。

エ 住宅地及び商業地の基準地変動率の順位

住宅地について、変動率がプラスとなった基準地の順位をみると、道路、上・下水道、住環境の整備等によるものである。

商業地についてみると、レトロ事業等の整備と路線商業施設の進出による繁華性の向上によるものである。

マイナスとなった基準地の順位をみると、住宅地では前原市、福岡市東区及び福岡市の基準地で占められており、住宅地需要の冷え込み、宅地供給の過剰感などによるものである。

商業地では北九州市、福岡市、久留米市、八女市、田川市の各市の基準地で占められており、長引く景気の低迷による商業ビルとしての収益性の低下や、郊外大型店舗の進出等による商業中心地の移動等によるものである。