

平成15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29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

県下全96市町村である。

3 価格時点

平成15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）106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の僅かに下落率が拡大しており、商業地では11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94,200円/m²で平均変動率 - 4.6%となっており、11年連続での下落となっている。住宅地は、平均価格55,800円/m²で平均変動率 - 3.7%、商業地は、平均価格241,900円/m²で平均変動率 - 6.6%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	55,800	24,800	241,900	84,800	27,200	34,400	94,200	194,200
平均変動率	3.7	6.4	6.6	6.9	7.8	4.0	4.6	7.7
前年変動率	2.7	2.1	6.1	5.1	3.8	2.1	3.5	7.8
基準地数	664	3	211	51	36	43	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 (統計表参照)

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149で最も高く、ついで北九州99、筑後63、筑豊35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-5.9%その他の生活圏でも筑後-2.5%、筑豊-2.3%、北九州-2.0%といずれもマイナスとなっている。

商業地では、福岡で-7.0%、筑後-6.3%、筑豊-4.5%、北九州-7.0%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 (統計表参照)

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166,900円/m²、早良区142,000円/m²城南区132,100円/m²となっており以下、福岡市南区、博多区、春日市、福岡市西区、北九州小倉北区、戸畑区、福岡市東区の順となっている。

商業地では、福岡市の中央区997,100円/m²、博多区593,700円/m²、北九州市小倉北区が501,300円/m²となっており以下、福岡市早良区、同市南区、北九州市八幡西区、久留米市、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 (統計表参照)

住宅地では、北九州市と福岡市で昨年に比べ下落幅がやや拡大しており、その他の市町村でも矢部村を除き下落し、85市町村で下落幅が拡大している。

商業地では、福岡市では昨年に比べ下落幅が縮小しているものの、12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、11年連続の下落となっている。その他の市町村でも矢部村を除き下落となっている。

ウ 住宅地及び商業地の基準地高価格の順位 (統計表参照)

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8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（統計表参照）

住宅地について本年度上昇した地点はないが、下げ止まった地点が見られる。

商業地について本年度上昇した地点はないが、下げ止まった地点が見られる。

マイナスとなった基準地の順位をみると、住宅地では分譲団地の価格低迷による福岡市西部地区、周辺地区との比較や利便性などから見た割高感などによる福岡市南部地区の基準地となっている。

商業地では北九州市、福岡市、久留米市などの市の基準地で占められており、長引く景気の低迷による事務所ビルの空室率の上昇や商業ビルとしての収益性の低下、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。

なお、変動率が同一の場合は記載していない小数点以下2位の値で順位をつけている。

6 公表

基準地の価格については、平成15年9月19日付公報、新聞等及びインターネットによる福岡県ホームページにより公表

* ホームページのアドレス

http://www.pref.fukuoka.jp/wbase.nsf/doc/kikaku_01d050301.htm

福岡県のホームページ画面から、住宅・土地・建物の中の「ふくおかの土地」を選択する。