

平成23年度福岡県地価調査の概要

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り、今回調査は、国土利用計画法施行後37回目の調査に当たる。

2 基準地の設定区域及び設定数 (②地点数内訳参照)

(1) 基準地の設定区域 県内全60市町村

(2) 基準地の設定数 922地点

3 価格時点

平成23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)111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。

5 地価の状況

(1) 全用途(林地を除く)では、平成5年度以降19年連続の下落、住宅地は平成10年度以降14年連続の下落、商業地は平成20年度以降4年連続の下落。

(③平均価格推移グラフ参照)

(2) 継続地点の地価上昇・横ばい・下落の地点数は以下の表のとおりである。ほとんどの地点において下落したが、5地点が上昇に転じたほか、横ばい地点も増加した。

(④「変動率帯・市区町村別」地点数頁参照)

地価調査 調査時点	平成22年度 H22.7.1	平成23年度 H23.7.1
継続地点合計	898	899
上昇地点	0	5(0.6%)
横ばい地点	8(0.9%)	25(2.8%)
下落地点	890(99.1%)	869(96.7%)

※継続地点には林地(12地点)を含まない。

(3) 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)及び前年変動率(継続地点ごとの変動率の計を当該基準地数で除して求めたもの)は以下のとおり。

(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	45,800	17,700	206,100	61,200	18,200	25,400	80,600	113,400
(H23) 前年変動率	△2.7	△6.2	△4.1	△3.7	△3.8	△2.8	△3.1	△4.9
(H22) 前年変動率	△2.9	△6.3	△4.9	△4.3	△4.3	△3.0	△3.5	△4.7
基準地数	583	2	204	47	33	41	910	12

*全用途は林地を除く、林地の単位は円/1,000㎡

(4) 広域地域振興圏域別平均価格

ア 広域地域振興圏域別の平均価格(上位5位)

(⑤概要15地域参照)(単位：円/㎡)

住宅地		商業地	
行政圏名	平均価格	行政圏名	平均価格
福岡市圏域	107,200	福岡市圏域	586,700
筑紫圏域	65,600	北九州市圏域	148,900
北九州市圏域	60,700	筑紫圏域	130,700
糟屋中南部圏域	48,600	糸島圏域	75,700
糸島圏域	34,800	久留米圏域	75,400

イ 広域地域振興圏域別の住宅地及び商業地変動率

	住宅地			商業地	
	行政圏名	平均変動率		行政圏名	平均変動率
変動率最上位	筑紫圏域	△1.1	変動率最上位	福岡市圏域	△2.9
変動率最下位	朝倉圏域	△4.2		筑紫圏域	△2.9
				糸島圏域	△6.2

(5) 市区町村別・用途別平均価格及び平均変動率

(⑥「用途」別 平均価格・変動率表参照) (単位:円/㎡)

住宅地		商業地	
市区町村名	価格	市区町村名	価格
福岡市中央区	165,400	福岡市中央区	1,100,100
早良区	131,600	博多区	604,600
城南区	118,100	北九州市小倉北区	264,100
博多区	107,000	福岡市早良区	262,200
南区	105,600	南区	255,400
西区	83,800	城南区	199,700
春日市	81,900	西区	153,500
大野城市	76,200	東区	149,000
戸畑区	76,100	大野城市	147,500
東区	74,700	春日市	131,500

(6) 市区町村別住宅地・商業地平均変動率

(⑦市町村別変動率参照)

住宅地及び商業地ともに全ての市町村で下落。

住宅地は直方市等 20 市町村では下落率が拡大、北九州市等 40 市町では縮小又は横ばい。

商業地は飯塚市等 28 市町村では下落率が拡大、北九州市等 31 市町では縮小又は横ばい。

6 基準地価格高順位(住宅地及び商業地)

(1) 基準地価格(高順位) (⑧高順位住宅地、⑨高順位商業地 参照) (価格:円/㎡・変動率:%)

住宅地			商業地		
基準地番号	価格	変動率	基準地番号	価格	変動率
福岡早良-3	255,000	0.0	福岡中央5-15	3,350,000	0.0
福岡早良-10	242,000	0.0	福岡中央5-3	3,050,000	3.4
福岡早良-16	233,000	0.0	福岡中央5-2	2,050,000	△2.4
福岡中央-2	221,000	△1.3	福岡博多5-1	1,780,000	4.7
福岡早良-2	217,000	0.0	福岡中央5-13	1,600,000	△5.9
福岡中央-3	210,000	0.5	福岡中央5-4	1,500,000	△6.8
福岡城南-13	206,000	△1.0	福岡中央5-1	1,360,000	△6.8
福岡早良-18	202,000	0.0	福岡博多5-9	1,120,000	0.0
福岡南-12	192,000	△2.0	福岡博多5-6	920,000	△8.0
福岡早良-1	189,000	0.0	福岡博多5-10	825,000	△4.1

(2) 変動率(上位) (⑩変動率上位住宅地、⑪変動率上位商業地 参照) (変動率:%・価格:円/m²)

住宅地			商業地		
基準地番号	変動率	価格	基準地番号	変動率	価格
福岡中央- 3	0.5	210,000	福岡博多 5 - 1	4.7	1,780,000
北九州八幡西- 8	0.0	42,000	福岡中央 5 - 3	3.4	3,050,000
福岡西 - 5	0.0	52,500	福岡博多 5 - 5	2.9	612,000
福岡西 - 8	0.0	70,500	福岡博多 5 - 13	2.6	359,000
福岡城南- 1	0.0	170,000	福岡博多 5 - 9	0.0	1,120,000
福岡早良- 1	0.0	189,000	福岡中央 5 - 9	0.0	325,000
福岡早良- 2	0.0	217,000	福岡中央 5 - 15	0.0	3,350,000
福岡早良- 3	0.0	255,000	福岡早良 5 - 3	0.0	400,000
福岡早良-10	0.0	242,000	福岡中央 5 - 12	▲0.5	414,000
福岡早良-16	0.0	233,000	春日 5 - 1	▲0.7	151,000
福岡早良-18	0.0	202,000			
筑紫野- 3	0.0	69,000			
筑紫野- 6	0.0	67,900			
筑紫野- 7	0.0	70,600			
筑紫野- 9	0.0	59,700			
春日- 8	0.0	102,000			
春日- 9	0.0	103,000			
大野城- 1	0.0	58,000			
大野城- 2	0.0	56,200			

(3) 変動率(下位) (⑫変動率下位住宅地、⑬変動率下位商業地 参照) (価格:円/m²・変動率:%)

住宅地			商業地		
基準地番号	変動率	価格	基準地番号	変動率	価格
筑前- 4	▲7.8	16,500	北九州八幡西 5 - 3	▲9.8	239,000
久留米-19	▲7.5	24,500	久留米 5 - 1	▲9.2	168,000
筑前- 3	▲6.9	27,100	飯塚 5 - 1	▲9.0	74,200
筑前- 1	▲6.6	25,600	北九州八幡東 5 - 2	▲8.4	87,000
糸島- 9	▲6.5	30,000	久留米 5 - 6	▲8.4	43,500
宗像-17	▲6.5	20,200	広川 5 - 1	▲8.4	46,900
大川- 3	▲6.3	17,800	大牟田 5 - 3	▲8.3	38,500
飯塚- 9	▲6.1	18,500	久留米 5 - 3	▲8.2	224,000
芦屋- 1	▲5.9	28,700	福岡博多 5 - 6	▲8.0	920,000
大川- 1	▲5.9	24,000	北九州八幡西 5 - 10	▲7.9	186,000