

平成20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34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地点である。

3 価格時点

平成20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）110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2年ぶりに下落となった。

(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）は次のとおりである。

（全用途は林地を除く）

全用途での平均価格は99,400円/㎡で平均変動率-1.9%となっており、16年連続での下落となっている。住宅地は、平均価格49,900円/㎡で平均変動率-1.9%、商業地は、平均価格277,200円/㎡で平均変動率-1.7%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	49,900	21,000	277,200	67,000	20,900	28,000	99,400	136,900
平均変動率	△1.9	△5.4	△1.7	△2.5	△1.7	△2.5	△1.9	△4.0
前年変動率	△2.4	△7.2	0.0	△3.6	△3.5	△3.0	△2.0	△4.5
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、次のとおりである。

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 153 で最も高く、ついで北九州 94、筑後 60、筑豊 34 となっている。

商業地では、福岡生活圏が 199 で最も高く、ついで北九州 51、筑後 24、筑豊 12 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－0.7%、筑後－2.9%、筑豊－2.0%、北九州－2.7%といずれもマイナスとなっている。

商業地は、福岡で 1.9%と 3 年連続プラスとなったものの、その他は筑後－4.8%、筑豊－3.8%、北九州－3.9%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

住宅地は、福岡市中央区 183,800 円／㎡、早良区 138,400 円／㎡、城南区 129,300 円／㎡となっており以下、福岡市博多区、南区、西区、春日市、北九州戸畑区、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 1,668,900 円／㎡、博多区 841,200 円／㎡、北九州市小倉北区が 313,100 円／㎡となっており以下、福岡市早良区、南区、城南区、大野城市、北九州市八幡西区、福岡市東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

住宅地は、福岡市が 2 年連続上昇し、春日市、大野城市、志免町が上昇に転じた一方、北九州市では下落率が縮小したものの、引き続き下落している。66 市町村のうち 61 市町村で引き続き下落している。

商業地は、福岡市が 3 年連続上昇した一方、北九州市では下落率が縮小したものの、引き続き下落している。63 市町村のうち 59 市町村で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

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

住宅地は、高価格帯の住宅地で上昇したほか、福岡市及び春日市、大野城市等の福岡市近郊に上昇地点が広がった。上昇地点は、福岡市が42地点（前年38地点）、大野城市が6地点、春日市が5地点、志免町が3地点、北九州市及び太宰府市が各1地点、県全体で58地点（前年39地点）であった。

商業地は、福岡市中心部の高度商業地域で上昇したが、上昇率は大きく減少した。上昇地点は、福岡市が36地点（前年40地点）、春日市が2地点、北九州市が1地点（前年1地点）、県全体で39地点（前年41地点）であった。

変動率低位の順位をみると、住宅地では、住宅地の供給過剰、住宅地に対する需要低迷や交通利便性、街路状況などのマイナス要因を抱える地点で下落が多く見られる。

商業地では、地方の中心市街地を中心に、郊外大型店舗の進出等により、繁華性が低下し、地価の下落傾向に歯止めがかからない地点が多く見られる。