



福岡県

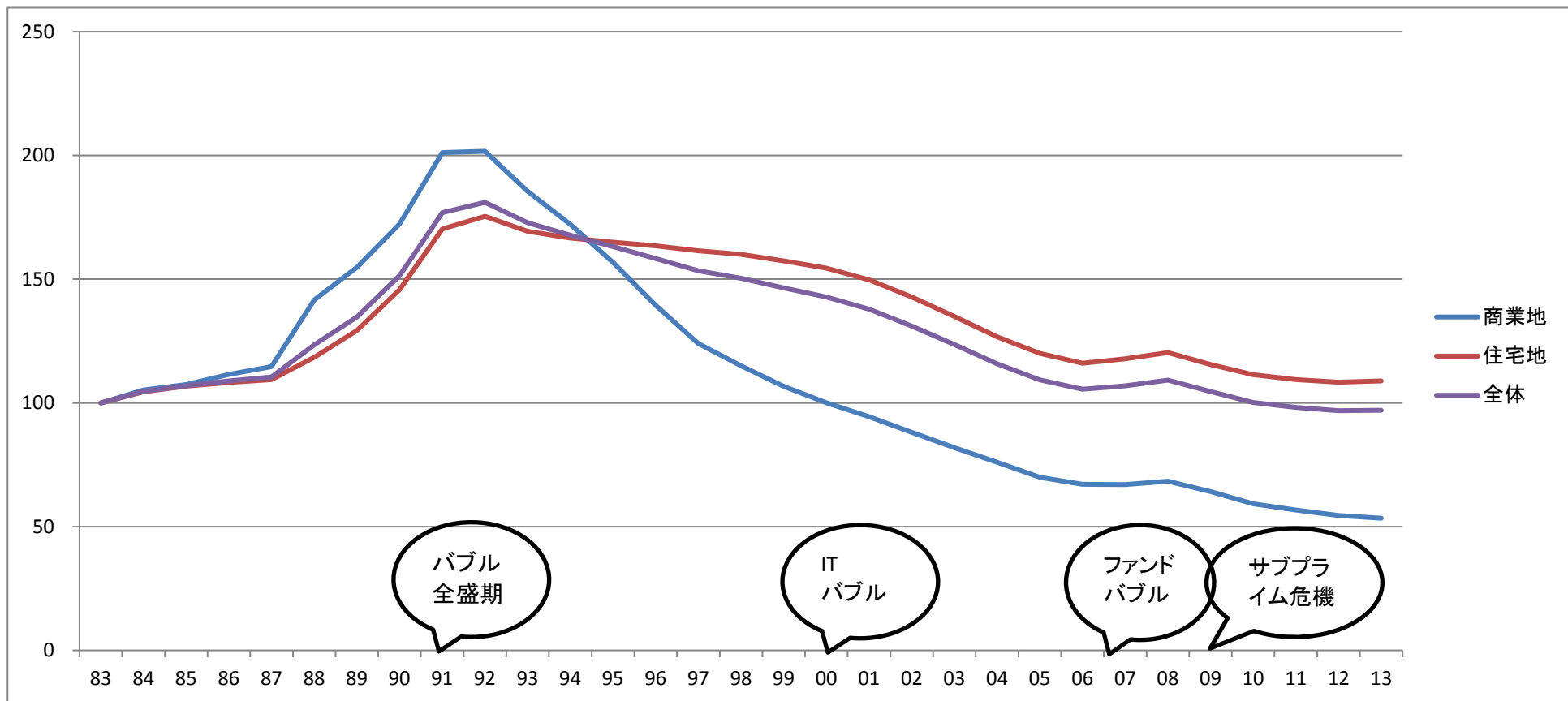
公示地価推移と分析



この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―(東洋経済新報社)」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。

データ出典:国土交通省 国土数値情報ダウンロードサービス 平成25年 1.0a 地価公示(点) 全国 世界測地系
をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成。無断転載を禁ずる。

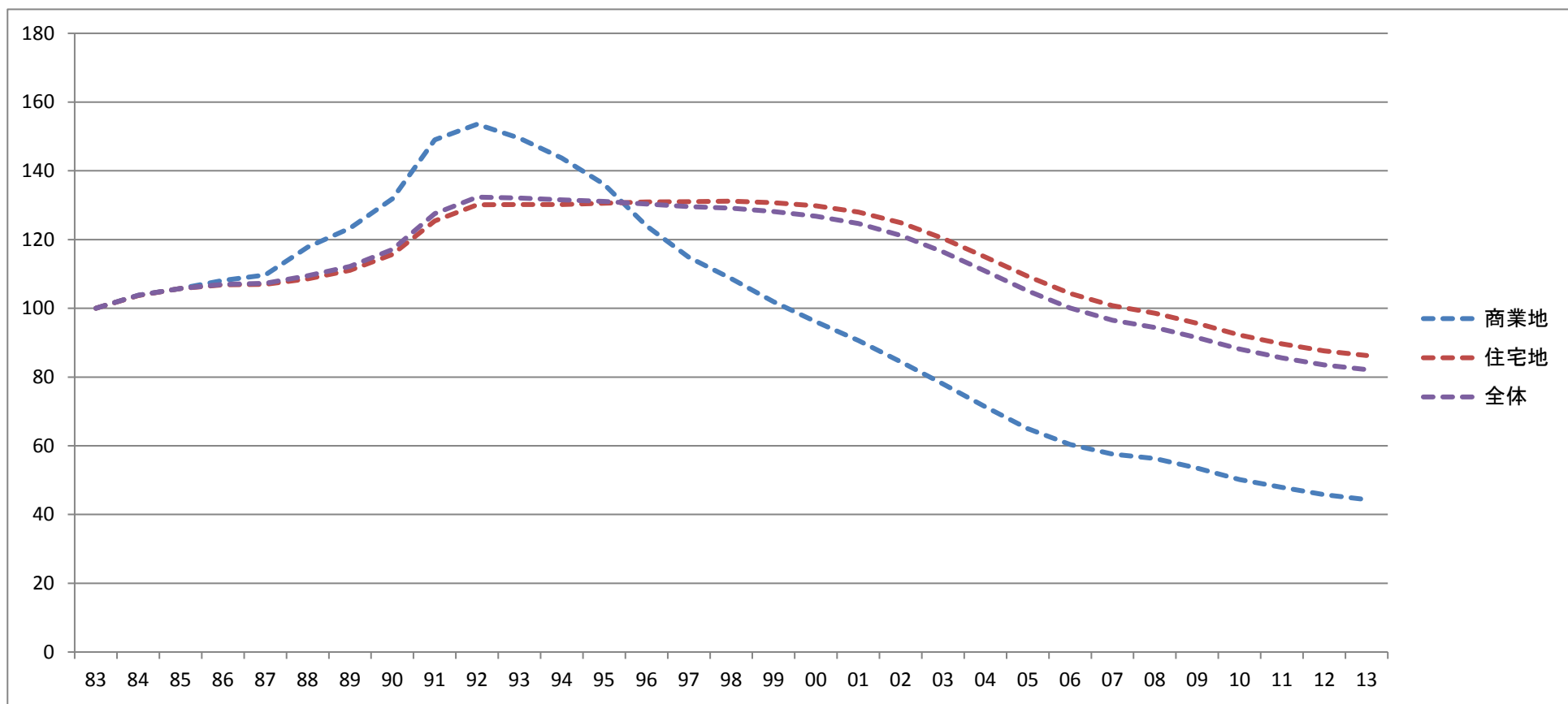
県庁所在地の公示地価推移[福岡市]



福岡市	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	3	100	105	107	111	115	142	155	172	201	202	185	172	157	139	124	115	107	100	94	88	82	76	70	67	67	68	64	59	57	55	53
住宅地	11	100	104	107	108	109	118	129	146	170	175	169	167	165	163	161	160	157	154	150	143	135	127	120	116	118	120	116	111	109	108	109
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	14	100	105	107	109	110	123	135	151	177	181	173	168	163	158	153	150	146	143	138	131	124	116	109	106	107	109	105	100	98	97	97

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

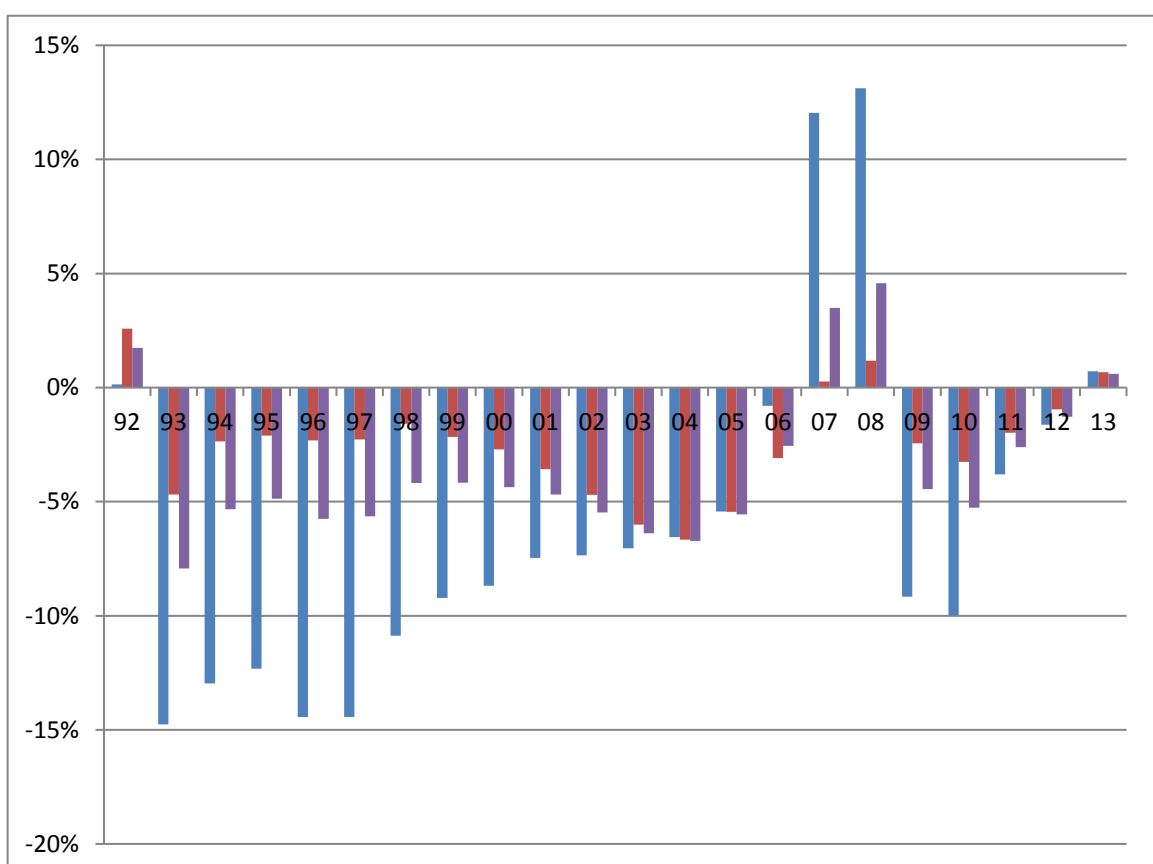
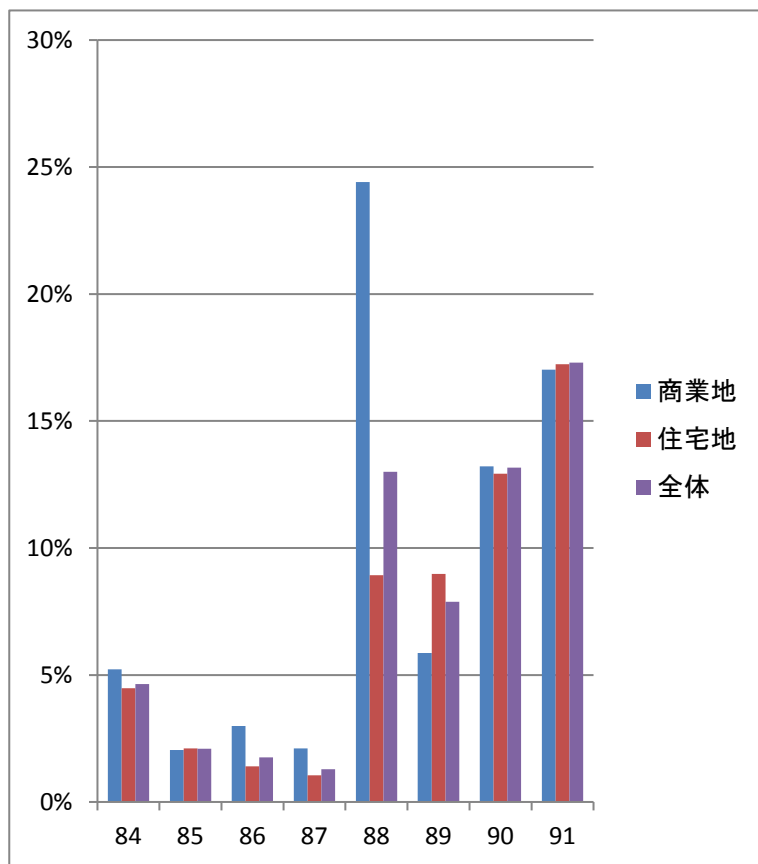
福岡県全体の公示地価推移



福岡県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	11	100	104	106	108	110	118	123	132	149	154	150	144	136	124	115	109	102	96	91	84	78	71	65	60	58	56	54	50	48	46	44
住宅地	106	100	104	106	107	107	109	111	116	125	130	130	130	131	131	131	131	131	130	128	125	120	115	109	104	101	99	96	92	90	88	86
その他	2	100	105	107	110	111	111	112	114	124	133	135	135	135	135	135	136	136	136	134	127	118	109	101	93	86	85	83	80	77	75	73
全体	119	100	104	106	107	107	109	112	117	128	132	132	132	131	130	130	129	128	127	125	121	116	111	105	100	97	94	91	88	86	84	82

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

福岡市の公示地価騰落率推移

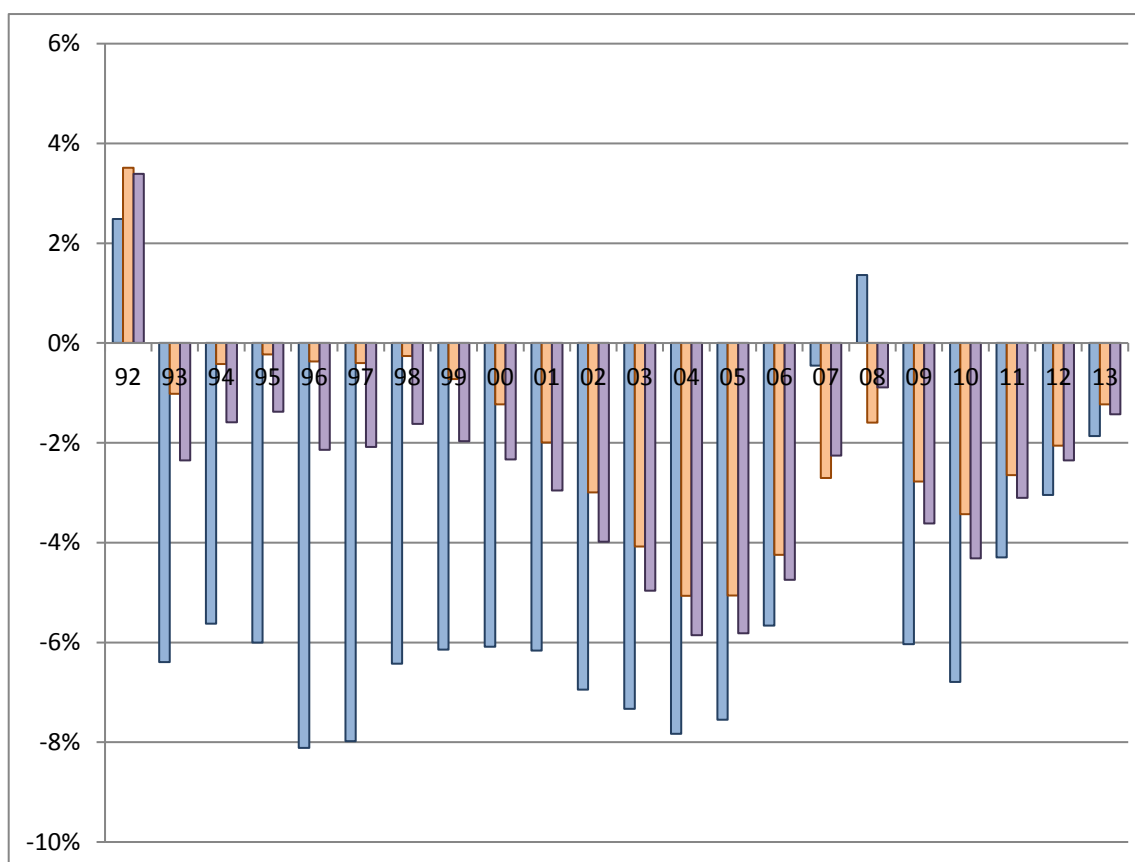
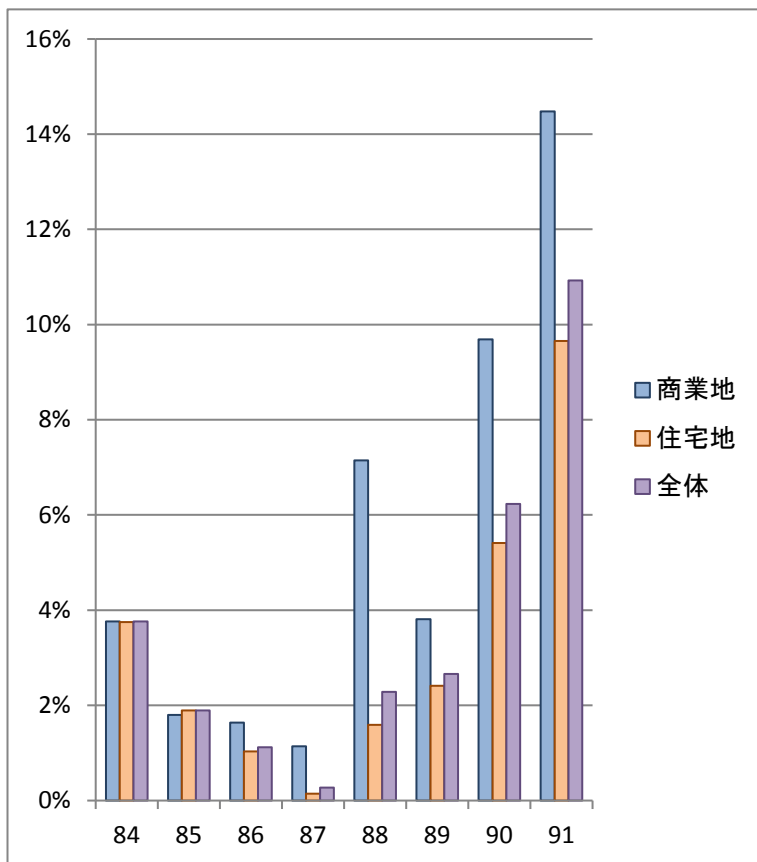


福岡市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	5.2	2.0	3.0	2.1	24.4	5.9	13.2	17.0	0.1	-14.8	-13.0	-12.3	-14.4	-14.4	-10.9	-9.2	-8.7	-7.5	-7.4	-7.0	-6.6	-5.4	-0.8	12.0	13.1	-9.2	-10.0	-3.8	-1.6	0.7
住宅地	N/A	4.5	2.1	1.4	1.1	8.9	9.0	12.9	17.2	2.6	-4.7	-2.4	-2.1	-2.3	-2.3	-1.6	-2.2	-2.7	-3.6	-4.7	-6.0	-6.7	-5.4	-3.1	0.3	1.2	-2.4	-3.3	-2.0	-1.0	0.7
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	10.6	20.6	21.9	4.8	-3.4	-1.4	-5.5	-6.4	-4.2	-3.3	-3.8	-3.6	-4.5	-5.8	-8.3	-8.7	-8.3	-5.7	-2.2	1.0	-4.4	-5.3	-4.6	-3.6	-1.4
全体	N/A	4.6	2.1	1.8	1.3	13.0	7.9	13.2	17.3	1.7	-7.9	-5.3	-4.9	-5.8	-5.6	-4.2	-4.2	-4.4	-4.7	-5.5	-6.4	-6.7	-5.6	-2.5	3.5	4.6	-4.4	-5.3	-2.6	-1.3	0.6

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

福岡県全体の公示地価騰落率推移



福岡県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	3.8	1.8	1.6	1.1	7.1	3.8	9.7	14.5	2.5	-6.4	-5.6	-6.0	-8.1	-8.0	-6.4	-6.1	-6.1	-6.2	-6.9	-7.3	-7.8	-7.5	-5.7	-0.5	1.4	-6.0	-6.8	-4.3	-3.0	-1.9
住宅地	N/A	3.8	1.9	1.0	0.1	1.6	2.4	5.4	9.7	3.5	-1.0	-0.4	-0.2	-0.4	-0.4	-0.3	-0.7	-1.2	-2.0	-3.0	-4.1	-5.1	-5.1	-4.2	-2.7	-1.6	-2.8	-3.4	-2.6	-2.1	-1.2
その他	N/A	4.6	2.7	2.4	0.5	0.5	3.9	8.0	18.2	6.4	-0.5	-0.2	-0.8	-2.2	-1.5	-1.1	-1.9	-2.0	-2.7	-4.9	-7.2	-8.5	-8.6	-7.5	-5.0	-2.2	-3.2	-4.1	-3.4	-2.8	-1.8
全体	N/A	3.8	1.9	1.1	0.3	2.3	2.7	6.2	10.9	3.4	-2.4	-1.6	-1.4	-2.1	-2.1	-1.6	-2.0	-2.3	-3.0	-4.0	-5.0	-5.9	-5.8	-4.7	-2.3	-0.9	-3.6	-4.3	-3.1	-2.4	-1.4

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

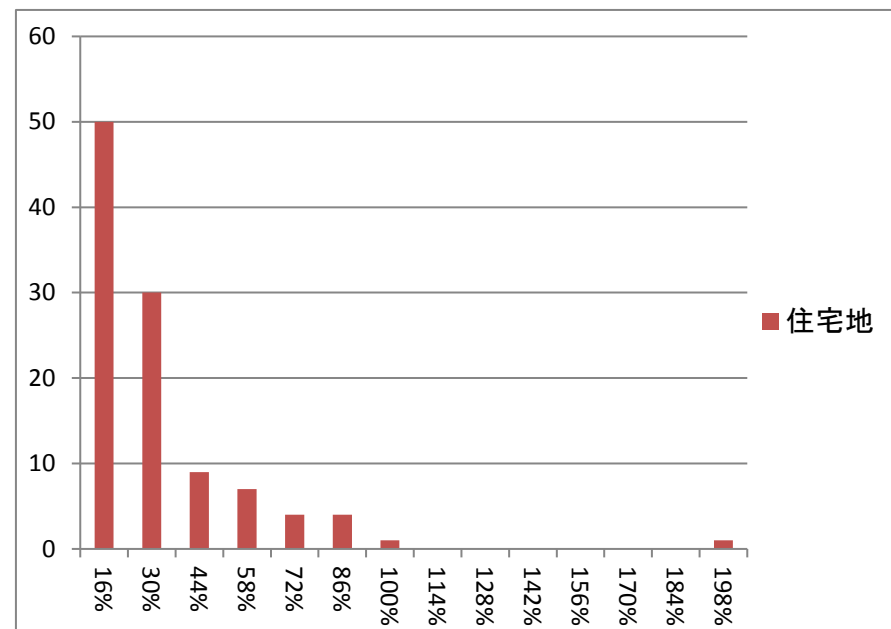
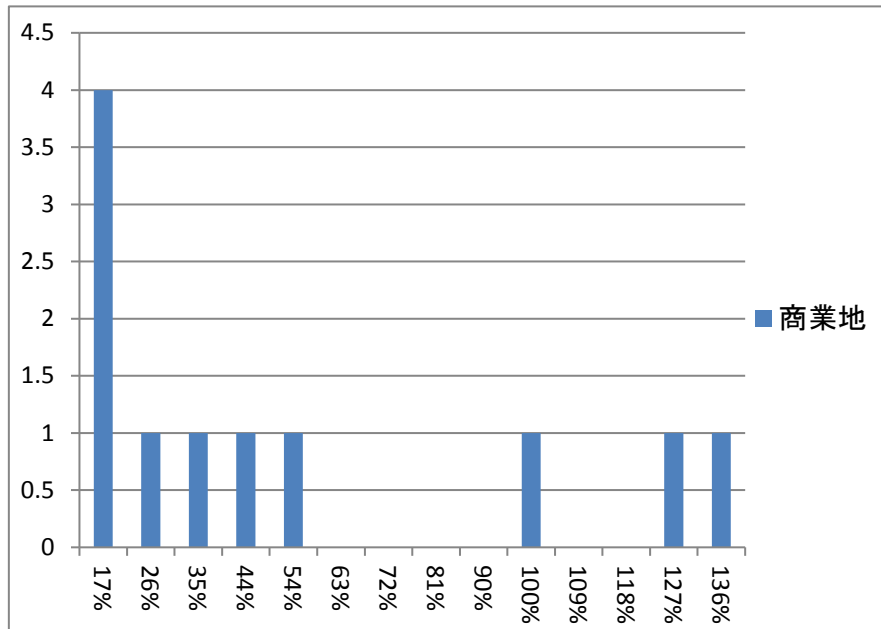
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

福岡市	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	3	3	4	4	5	11	18	24	29	31	33	42	52	53	55	56	59	60	61	62	62	65	66	67	68	69	70	70	74	78
住宅地	11	13	14	14	14	18	34	44	45	61	81	114	133	135	139	140	150	151	153	155	157	157	161	162	162	162	164	164	165	168
その他	0	0	0	0	0	1	1	2	3	3	3	4	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10	10	11	11
全体	14	16	18	18	19	30	53	70	77	95	117	160	194	197	203	205	218	220	223	226	228	231	236	238	239	240	244	244	250	257

福岡県	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	11	14	16	18	19	26	35	45	55	74	87	108	144	145	148	155	160	164	171	176	177	187	193	199	202	206	210	214	224	232
住宅地	106	115	122	126	128	136	153	172	185	208	281	425	488	499	510	518	531	540	546	557	561	563	569	572	575	576	580	581	584	588
その他	2	2	2	2	2	3	3	8	9	11	17	22	32	32	34	34	34	35	36	36	36	37	38	38	38	38	39	39	40	40
全体	119	131	140	146	149	165	191	225	249	293	385	555	664	676	692	707	725	739	753	769	774	787	800	809	815	820	829	834	848	860

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



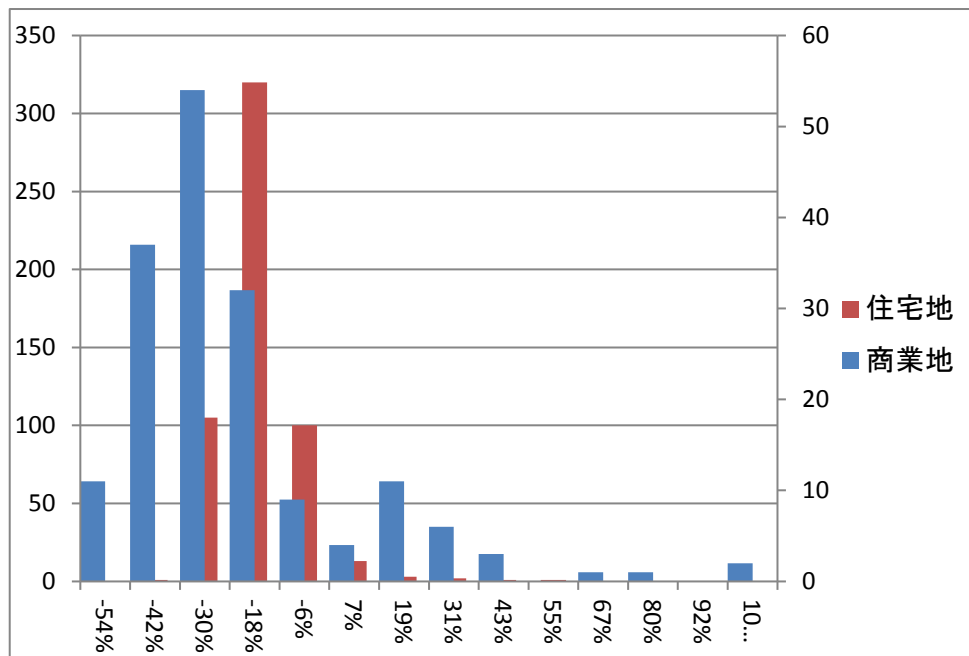
※分布図は福岡県全体の騰落率を示す

バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	福岡市	サンプル数	全国ランク	福岡県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	101.2%	3	27/45	49.1%	11	30/45
住宅地	106.4%	70.3%	11	23/45	25.4%	106	33/12
その他	75.6%	N/A	0	/12	23.9%	2	20/46
全体	109.1%	76.9%	14	24/46	27.6%	119	34/47

不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



福岡市の上昇地点のみを平均した上昇率
23.6%
福岡県全体の上昇地点のみを平均した上昇率
23.6%
差し引き
0.0%

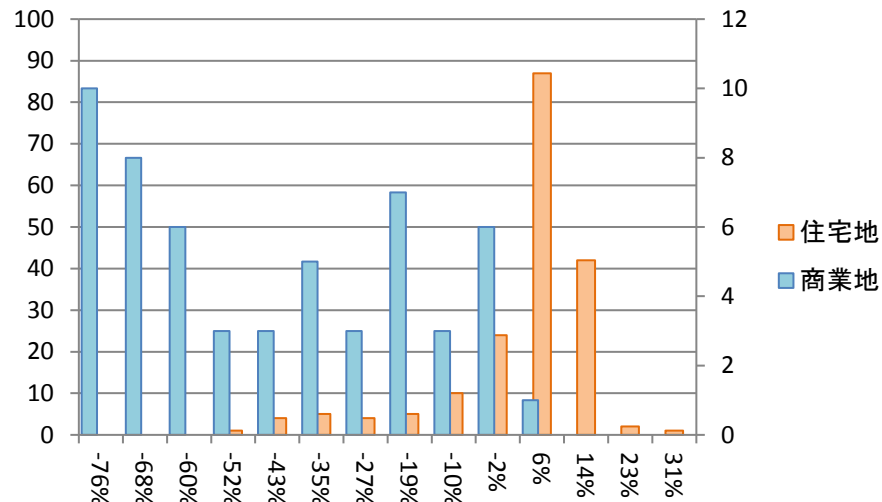
ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

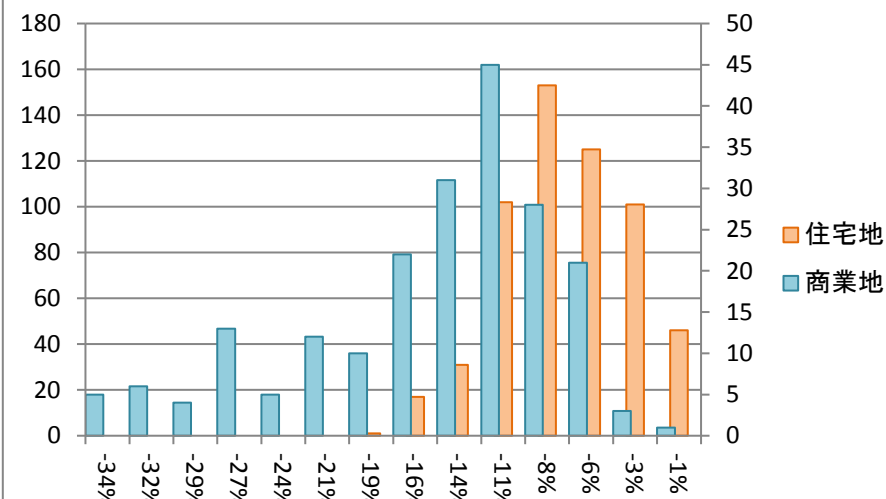
	全国平均	福岡市	サンプル数	全国ランク	福岡県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-0.8%	61	4/47	-26.7%	171	10/47
住宅地	-20.2%	-21.4%	153	18/47	-22.9%	546	18/47
その他	-33.1%	-31.8%	9	20/44	-36.0%	36	28/46
全体	-21.4%	-16.2%	223	10/47	-24.4%	753	15/47

不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム
危機(2011)までの騰落率分布



バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	福岡市	サンプル数	全国ランク	福岡県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-67.6%	29	32/47	-47.7%	55	25/47
住宅地	-30.1%	-19.2%	45	27/47	-1.6%	185	22/47
その他	-30.4%	-24.1%	3	11/27	-9.2%	9	14/35
全体	-35.2%	-37.6%	77	28/47	-12.0%	249	18/47

ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	福岡市	サンプル数	全国ランク	福岡県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-21.1%	69	44/47	-16.0%	206	35/47
住宅地	-9.6%	-7.5%	162	13/47	-8.6%	576	15/47
その他	-10.5%	-13.8%	9	31/45	-10.3%	38	15/47
全体	-10.6%	-11.6%	240	26/47	-10.5%	820	23/47

※分布図は福岡県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ1/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	福岡市中央区大濠1-13-26	住	252,000	1983	750,000	1991	298%
2	福岡市早良区西新4-9-13	商	1,100,000	1983	2,600,000	1991	236%
3	福岡市早良区荒江2-12-1	商	330,000	1983	735,000	1992	223%
4	北九州市小倉北区魚町2-1-8	商	2,400,000	1983	5,230,000	1993	218%
5	福岡市東区箱崎1-26-1	住	142,000	1984	297,000	1992	209%
6	福岡市中央区天神2-7-6	商	2,470,000	2003	5,100,000	2008	206%
7	福岡市中央区大名1-9-39	商	1,200,000	1987	2,380,000	1991	198%
8	福岡市中央区天神1-11-11	商	4,050,000	2002	7,900,000	2008	195%
9	糟屋郡新宮町大字三代字中原929番23	住	48,000	1988	93,000	1998	194%
10	福岡市中央区大名2-6-36	商	1,360,000	2004	2,590,000	2008	190%
11	福岡市東区舞松原6-30-5	住	70,000	1983	133,000	1995	190%
12	福岡市西区石丸2-30-1	住	83,000	1983	157,000	1992	189%
13	糟屋郡新宮町下府1-11-20	住	41,000	1983	77,000	1995	188%
14	古賀市花鶴丘1丁目12番9	住	47,500	1983	88,400	1998	186%
15	福岡市東区香椎駅東4-19-4	住	64,500	1983	117,000	1992	181%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	北九州市八幡西区黒崎2-6-2	商	2,000,000	1992	156,000	-92%
2	福岡市博多区中洲5-2-6	商	4,900,000	1991	413,000	-92%
3	大牟田市新栄町12番6外	商	510,000	1993	49,900	-90%
4	北九州市小倉北区魚町2-1-8	商	5,230,000	1993	588,000	-89%
5	福岡市中央区天神4-2-34	商	5,100,000	1992	577,000	-89%
6	福岡市博多区奈良屋町7-20	商	3,150,000	1991	366,000	-88%
7	北九州市小倉北区堺町1-4-6	商	2,260,000	1992	265,000	-88%
8	久留米市日吉町16番16外	商	1,350,000	1992	170,000	-87%
9	直方市古町9-35	商	327,000	1993	42,300	-87%
10	北九州市八幡西区熊手1-2-40	商	845,000	1992	114,000	-87%
11	北九州市小倉北区魚町1-6-4	商	3,160,000	1995	445,000	-86%
12	福岡市博多区博多駅前2-17-11	商	5,200,000	1991	739,000	-86%
13	福岡市東区香椎駅前1-17-56	商	1,850,000	1991	268,000	-86%
14	福岡市博多区博多駅南1-14-14	商	3,300,000	1991	483,000	-85%
15	久留米市日吉町8番21外	商	675,000	1994	109,000	-84%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ2/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	福岡市早良区原4-8-19	住	110,000	1983	198,000	1992	180%
17	福岡市南区横手2-26-5	住	100,000	1983	180,000	1992	180%
18	福岡市東区二又瀬新町14-18	他	90,000	1988	162,000	1992	180%
19	宗像市赤間駅前2-8-2	商	150,000	1986	265,000	1992	177%
20	福岡市東区香椎台1-7-3	住	78,000	1984	137,000	1992	176%
21	春日市光町2丁目137番	住	88,400	1983	155,000	1998	175%
22	太宰府市都府楼南4-5-3	住	66,000	1983	115,000	1992	174%
23	福津市中央4-8-5	住	43,000	1983	72,000	1996	167%
24	福津市西福間1-15-3	住	44,600	1983	74,000	1997	166%
25	福岡市東区香椎4-1-36	住	160,000	1988	265,000	1992	166%
26	福岡市西区小戸4-2-27	商	170,000	1985	280,000	1991	165%
27	糟屋郡粕屋町大字戸原字野間276番3	住	50,000	1983	82,000	1998	164%
28	糟屋郡志免町王子3-4-4	住	53,000	1983	86,600	1993	163%
29	糟屋郡新宮町下府7-3-18	住	53,300	1987	87,000	1998	163%
30	福岡市東区若宮4-3-9	住	91,000	1985	147,000	1992	162%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	福岡市中央区舞鶴1-1-10	商	7,150,000	1991	1,160,000	-84%
17	福岡市中央区大手門1-5-4	商	3,600,000	1991	618,000	-83%
18	北九州市小倉北区米町1-3-22	商	2,520,000	1993	433,000	-83%
19	福岡市博多区店屋町7-3	商	1,850,000	1992	329,000	-82%
20	福岡市博多区奈良屋町12-18	商	1,290,000	1991	237,000	-82%
21	福岡市博多区千代4-29-50	商	1,370,000	1992	260,000	-81%
22	福岡市博多区竹丘町2-1-11	商	667,000	1992	131,000	-80%
23	福岡市早良区西新4-9-13	商	2,600,000	1991	516,000	-80%
24	北九州市八幡西区黒崎1-9-8	商	624,000	1999	124,000	-80%
25	福岡市博多区博多駅東3-3-16	商	1,880,000	1991	383,000	-80%
26	福岡市博多区綱場町2-21	商	4,200,000	1994	877,000	-79%
27	福岡市中央区渡辺通2-2-2	商	4,160,000	1992	875,000	-79%
28	北九州市小倉北区浅野2-9-6	商	980,000	1995	207,000	-79%
29	福岡市中央区清川2-4-16	商	870,000	1992	184,000	-79%
30	福岡市中央区長浜1-4-13	商	2,200,000	1994	470,000	-79%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成