

令和5年9月11日

解禁付

担当課	企画・地域振興部 総合政策課 (政策推進班)
内線	2624・2662
ダイヤルイン	092-643-3213
担当者	稲富・竹西

解禁

1. テレビ・ラジオ・インターネット
9月19日(火) 16時50分以降
2. 新聞
9月20日(水) 朝刊以降

【別冊1】

令和5年度福岡県地価調査
順位表掲載基準地等の概要

[価格、上昇率、下落率、北九州エリア、筑後エリア、筑豊エリア]

価格順位表(上位)

【商業地】

R5 順位	R4 順位	基準地番号	所在及び地番 『住居表示』 ビル名、店舗名	R5年価格	R4年価格 (円/㎡)	R5年 変動率	R4年 変動率	面積 建物 最寄駅 用途地域等(建ぺ い率、容積率)	R5年概況
1	1	福岡中央 5-15	天神1丁目122番外 『天神1-12-3』 天神町木村家ビル	8,800,000	8,500,000	3.5%	0.0%	430㎡ 店舗兼事務所 SRC9F1B 天神 50m 商業 (80, 800)	・福岡市の中心商業地である天神地区の『明治通り』沿いのオフィス等地。 ・福岡ビジネスエリアのオフィス賃貸マーケットの先行不透明感はさらに増してきている。 ・将来的には賃料の下落も考慮せざるを得なくなっており、オフィス開発に慎重になる需要者も出てきている。 ・一方で、良好な資金調達環境にまだ大きな変化は起こっておらず、投資家から相対的に安定的な収益が得られると判断されている不動産への資金流入は続いており、福岡市内の優良オフィスに対する需要は極めて旺盛で取引利回りの低下傾向が続いている。 ・オフィス等地の地価は投資採算性の観点から既に高値となっているものの、利回りの低下を反映して地価は若干の上昇となった。
2	2	福岡中央 5-3	天神2丁目81番 『天神2-5-17』 ブラッツ天神	6,930,000	6,790,000	2.1%	0.0%	261㎡ 店舗兼事務所 SRC7 西鉄福岡(天神) 300m 商業 (80, 500)	・知名度の高いブランドショップ、セレクトショップが集積した天神西通り沿いの商業地域。 ・新型コロナウイルスの影響が縮小する中で、福岡都心部の賑わいは回復傾向にあり、路面店への新規出店が散見される。 ・都心部の商業施設は、新型コロナウイルスの影響による不透明感は否めないが、希少性が高い天神西通り沿いの物件は需要が底堅く、Jリートによる取得も行われている。 ・金融緩和と政策が維持され、利回りは低下傾向にあるため、地価は上昇基調にて推移している。
3	3	福岡博多 5-1	博多駅東1丁目245番外 『博多駅東1-12-6』 花村ビル	5,450,000	5,370,000	1.5%	2.3%	719㎡ 店舗兼事務所 SRC9 博多 150m 商業 (80, 600)	・高層のオフィス、ホテル等が建ち並ぶ博多駅築紫口の駅前商業地域。 ・福岡ビジネスエリアのオフィス賃貸マーケットの先行不透明感はさらに増してきている。 ・将来的には賃料の下落も考慮せざるを得なくなっており、オフィス開発に慎重になる需要者も出てきている。 ・一方で、良好な資金調達環境にまだ大きな変化は起こっておらず、投資家から相対的に安定的な収益が得られると判断されている不動産への資金流入は続いており、福岡市内の優良オフィスに対する需要は極めて旺盛で取引利回りの低下傾向が続いている。 ・オフィス等地の地価は投資採算性の観点から既に高値となっているものの、利回りの低下を反映して地価は若干の上昇となった。
4	5	福岡中央 5-4	天神4丁目41番外 『天神4-3-8外』 ミーナ天神	5,050,000	4,350,000	16.1%	13.0%	3,789㎡ 店舗 SRC8F2B 天神 200m 商業 (80, 800)	・昭和通り沿いに商業施設、事務所ビルが建ち並び容積率800%の高度商業地域。 ・隣接する『福岡中央郵便局』及び背後の『イオンショッピングセンター福岡』の建替え計画が発表され、開発期待により地価が上昇。 ・標準地の商業施設は『ミーナ天神』としてリニューアルが行われ、北天神地区の集客の核になっている。 ・オフィス需給は緩和しつつあるが、天神地区の主要街路沿いの物件への投資家の投資意欲は依然として高い。
5	4	福岡中央 5-2	渡辺通4丁目16番 『渡辺通4-9-18』 福酒ビル	4,500,000	4,360,000	3.2%	5.1%	613㎡ 店舗兼事務所 RC7F1B 西鉄福岡(天神) 100m 商業 (80, 600)	・西鉄福岡駅南口、地下鉄天神南駅に近接し、幹線沿線に事務所、ホテル、店舗等が建ち並ぶ商業地域。 ・七隈線が博多駅に直結したことより、七隈線沿線エリアの需要が高まり、天神南駅周辺エリアもオフィス、商業ビル立地としての利便性も向上。 ・一方、天神ビッグバンによるAクラスビルのオフィスフロア供給増により、福岡ビジネスエリアのオフィス空室率は上昇傾向にある。 ・反面、海外中央銀行の金融引き締めに対して、日銀の金融緩和と政策は引き続き継続方針のため、投資資金、リスクマネーは日本の株式と不動産に流れ込んでいる傾向が続いている。引き続き日本市場では、投資採算性の観点から地価に割安感が残るエリアについては、地価上昇が続いている。
6	6	福岡中央 5-13	大名2丁目177番 『大名2-6-36』 あいおいニッセイ同和損保 福岡大名ビル	4,240,000	4,000,000	6.0%	2.6%	642㎡ 店舗兼事務所 SRC7F1B 赤坂 250m 商業 (80, 600)	・大名地区の明治通り沿いのオフィス街 ・大名地区では、大名小学校跡地の複合商業ビルが竣工し、外資系高級ホテルが開業したことから、地域の知名度、繁華性が向上した。 ・当エリアのオフィス空室率は9%を超え高止まりの状況にあるが、オフィス取引は堅調で、オフィス用地として優良な立地にある物件に対する需要は底堅い。 ・大型物件は売りに出れば需要が競合する状況で、大通りの背後地でも高値取引が見られる等、引き続き売買需要は旺盛である。 ・オフィス賃料は頭打ちの状態にあるが、取引利回りの低下により、地価は上昇傾向が続いている。
7	7	福岡博多 5-9	博多駅前4丁目156番外 『博多駅前4-2-25』 代々木ゼミナール福岡校	3,850,000	3,670,000	4.9%	4.9%	1,483㎡ 校舎 SRC8F2B 博多 500m 商業 (80, 600)	・博多コネクティッドの適用を視野に、近隣でも建替え事業が進んでいる。 ・ただし、三鬼商事公表データによると、博多駅前地区のオフィス空室率は需給ひっ迫ラインである9%を超え、6%台となっており、今後オフィス賃貸市場が軟化するリスクもある。 ・新築ビルは分割賃貸や長期フリーレントなどでテナントを獲得する動きを見ている。 ・賃貸市場に不透明感が出てきているが、投資市場では投資家の意欲は衰えておらず、高値でも売買されることが多く、利回りは低下している。
8	8	福岡博多 5-10	冷泉町206番 『冷泉町5-32』 オーシャン博多ビル	3,170,000	2,780,000	14.0%	13.9%	1,055㎡ 事務所 SRC8F1B 祇園 180m 商業 (80, 600)	・大博通り沿いに位置する博多区の代表的なオフィス街。 ・賃貸オフィスの空室率は6%台とやや高止まりの状況にあるが、オフィス取引は堅調で、オフィス用地として優良な立地にある物件に対する需要は底堅い。 ・本業以外で不動産事業に参入する企業の増加等、市場参加者の厚みが増しており、大型物件は売りに出れば需要が競合する状況である。 ・対象地は大博通り沿いのオフィス適地であり、中長期的な目線でオフィス用地の取得を検討する需要者の需要は根強く、取引利回りの低下により、地価は上昇傾向が続いている。
9	9	福岡中央 5-1	渡辺通1丁目12号3番1 『渡辺通1-12-9』 フジビル	2,800,000	2,650,000	5.7%	3.9%	630㎡ 店舗兼事務所 SRC9 渡辺通 近接 商業 (80, 600)	・近隣では、大規模オフィスビル(H24)、大規模病院(H25)、高級賃貸マンション(R2)、高級ホテル(R2)の開業・オープンが続いており、地域は変貌してきた。 ・業種・渡辺通り地区はオフィスの新規供給が少なく、三鬼商事公表データによると、オフィス空室率は1.9%と福岡都心部でも最も低く、需給が安定している。 ・ただし、業種や高砂の新築オフィスビルでは募集家賃が高く空室が多いビルも存在する。適正な家賃設定が求められる。 ・開発余地のある土地が少なく、既存ビルが売りに出されれば、高値売買が期待できる。
10	10	福岡博多 5-5	博多駅前3丁目552番 『博多駅前3-21-12』 日本政策金融公庫福岡支店	2,520,000	2,150,000	17.2%	7.5%	889㎡ 事務所 S8 博多 600m 商業 (80, 500)	・博多駅博多口側の中高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。 ・博多コネクティッドによるビルの建替えや再開発等により今後オフィスの供給が増えることが予測され、オフィス賃貸市場の先行きは不透明である。 ・一方、優良オフィスや、割安感のあるオフィス用地需要は依然として旺盛である。 ・地下鉄七隈線の博多駅までの延伸により利便性向上しており、インバウンド需要の回復によりホテルや店舗の需要も増加傾向である。 ・金融緩和による資金の流入が続いており、博多駅前の立地条件の良い地価は上昇傾向が続いている。

変動率順位表(上位)

【住宅地】

R5 順位	R4 順位	基準地番号	所在及び地番 『住居表示』 ビル名、店舗名	R5年価格 R4年価格 (円/㎡)	R5年 変動率 R4年 変動率	面積 建物 最寄駅 用途地域等(建べ い率、容積率)	R5年概況
1	3	福岡博多 -6	西春町3丁目53番2 『西春町3-3-33』	210,000 182,000	15.4% 12.3%	422㎡ 住宅 W2 春日原 750m 1住居 (60, 200)	・春日市、大野城市との行政境付近に位置する筑紫通り背後の住宅地域。 ・西鉄「春日原」駅から徒歩圏内にあるほか、JR「南福岡」駅及び「春日」駅も利用可能であり、通勤・通学の利便性に優れることから、賃貸マンション用地の需要は高い。 ・令和4年8月、西鉄天神大牟田線(雑餉隈～下大利間)の高架化が完了。西鉄春日原駅周辺整備事業が進行中であるほか、令和5年後半には新駅(桜並木駅)も開業予定であり、今後の発展が期待される。 ・賃貸マンション用地と戸建分譲素地の需要が競合するエリアであり、依然として割安感があることから、引き続き高い上昇率となった。
2	3	福岡博多 -3	麦野6丁目10番1 『麦野6-10-13』 グリーンハイツ投林	252,000 219,000	15.1% 12.3%	1,112㎡ 共同住宅 S3 雑餉隈 300m 1住居 (60, 200)	・西鉄「雑餉隈」駅から徒歩5分圏に存する中層共同住宅等が建ち並ぶ混在住宅地域。 ・令和4年8月に西鉄天神大牟田線の高架路線(雑餉隈-下大利)が供用開始され、新駅(桜並木駅)効果も相まって、雑餉隈周辺の麦野、三筑エリアのマンション用地は割安感を残しており、地価は上昇傾向にある。 ・令和4年4月に開業した大型商業施設らぼーと福岡(那珂6丁目)による博多区南部エリアの地価に波及する効果は大きく、まだ割安感がある博多区南部エリアの地価は、今後も強含みで推移するものと思料される。
3	48	福岡博多 -7	空港前2丁目1840番2外 『空港前2-14-49』	225,000 196,000	14.8% 8.9%	295㎡ 住宅 W2 福岡空港 550m 1住居 (60, 200)	・福岡空港周辺の一般住宅、アパート等が存する住宅地域。 ・航空機離発着時の音はややあるものの、福岡空港及び地下鉄駅にも近く、都心部への接近性に優れている。 ・市内優良住宅地の地価高騰により、地価の相対的な割安感が目立ってきている。
4	143	古賀 -2	中央3丁目872番38 『中央3-7-17』	74,000 64,500	14.7% 5.4%	347㎡ 住宅 W1 古賀 720m 1低専 (40, 80)	・古賀駅から徒歩圏に存する区画整然とした住宅団地内である。市内では駅接近性に優れ、周辺には古賀市役所等の公共施設、商業施設も充実していることから、建物更新は随時行われている。 ・福岡都市圏の戸建住宅用地需要は、福岡市の価格高騰で割安感がある周辺エリアに広がっており、福岡市に隣接した南側の新宮町、北側の福津市において、数年前より大きな上昇が続いていた。古賀市はトピックとなる開発が存し無かったことから、当初は隣接市町に比較して上昇幅が小さかったが、新宮町及び福津市の上昇に合わせてミニ開発の分譲地が多数存するようになり、売れ行きも好調であることから、低金利の影響も相まって、コロナ明け後は、大きな上昇率となっている。
5	53	福津 -8	宮司浜2丁目2295番13 6 『宮司浜2-19-16』	42,000 36,700	14.4% 8.6%	247㎡ 住宅 LS2 福岡 2500m 1低専 (50, 80)	・中規模開発の住宅団地であるが、駅接近性にやや劣る事から、福津市内の駅周辺に住宅地の価格高騰の流れにはあまり影響を受けなかった。但し、駅周辺の住宅地の価格差が広がったため、ミニ開発の住宅地の開発が多数みられるようになった。不動産業者の分譲地及び個人の売買が多数存するようになり、売れ行きも好調であることから、低金利の影響も相まって、コロナ明け後は、大きな上昇率となっている。
6	35	大野城 -7	錦町4丁目7番31 『錦町4-3-30』	320,000 280,000	14.3% 9.4%	1,020㎡ 共同住宅 RC5 春日原 650m 1住居 (60, 200)	・西鉄「春日原」駅徒歩圏内の利便性の高い住宅地域。 ・市内のマンション販売価格は高止まりの状態となっており、分譲単価が200万/坪超の物件もみられるが、200万/坪程度の分譲単価であっても立地が良ければ売れ行きも好調であり、分譲単価を考慮すると依然として価格に上昇の余地がある。 ・上記の要因のほか、市内の分譲マンション用地不足の影響もあり、地価上昇率が拡大している。
7	29	福岡博多 -2	堅粕4丁目391番1外 『堅粕4-17-3』	217,000 190,000	14.2% 9.8%	194㎡ 住宅 W2 博多 1000m 1住居 (60, 200)	・博多駅徒歩圏内の住宅地域。 ・交通便利性が良好なことから投資目的の共同住宅用地のほか分割戸建用地としての需要も上向している。 ・御笠川の西側地域と比べると、割安感が目立っており、最近では高値の取引も多く見られるようになっている。
8	1	福岡中央 -4	輝国2丁目279番6 『輝国2-24-16-1』	180,000 158,000	13.9% 12.9%	237㎡ 住宅 W2 六本松 1000m 1中専 (60, 150)	・六本松駅から徒歩圏内の高台の住宅地域。 ・九大跡地の再開発により、六本松駅周辺では開発が広がりをみせており、七隈線も博多駅に直結し居住利便性が向上。 ・対象基準地の西側でも大手不動産開発業者による大規模再開発が行われ、周辺地域と比較して割安感が依然として残っていることから、引き続き高い地価上昇率となった。
9	36	粕屋 -5	大字柚須字島廻り75番1 ブリマペーラ	105,000 92,500	13.5% 9.3%	1,188㎡ 共同住宅 RC3 柚須 450m 1住居 (60, 200)	・福岡市東区に隣接する住宅地であり、駅接近性も良好な地域である。中規模工場等も存するが共同住宅も存していた地域である。 ・福岡市では戸建住宅開発やマンション開発等のための用地需要が高まり、地価は顕著に上昇しており、粕屋町もその波及効果を受け、取引が活発となっている。 ・価格も東区との比較で安価であったため、高額な取引が見られるようになっている。
9	31	小郡 -1	小坂井字仙寺幸田207番 17	63,000 55,500	13.5% 9.7%	165㎡ 住宅 W2 西鉄小郡 460m 1住居 (60, 200)	・西鉄小郡駅から徒歩圏内の既成住宅地域。 ・筑紫野市の戸建住宅用地の価格高騰が、周辺の小郡市、筑前町等に波及している。 ・街路は一部幅員が狭く曲折しているが、筑紫野市では建売住宅用地の仕入れが困難になりつつあることから、当該地域周辺においてミニ開発の戸建分譲が活発に行われている。 ・値ごろ感のある新規分譲地の売れ行きは総じて好調であり、高額な取引も散見される。
9	50	小郡 -6	力武字龍頭310番31	56,500 49,800	13.5% 8.7%	206㎡ 住宅 W2 大保 700m 1住居 (60, 200)	・西鉄大保駅から徒歩圏内の既成住宅地域。 ・筑紫野市の戸建住宅用地の価格高騰が周辺の小郡市、筑前町等に波及している。 ・当該地域はイオン小郡ショッピングセンター等の商業施設に近いため利便性が高く、水害のリスクも小さいことから、近年人気が高まっている。 ・土地総額に未だ割安感があり、高い上昇率となった。

変動率順位表(上位)

【商業地】

R5 順位	R4 順位	基準地番号	所在及び地番 『住居表示』 ビル名、店舗名	R5年価格	R5年 変動率	面積 建物 最寄駅 用途地域等(建べ い率、容積率)	R5年概況
				R4年価格 (円/㎡)	R4年 変動率		
1	77	久山 5-1	大字久原字空田3214番 1 三洋軒 久山店	65,000	20.4%	452㎡ 店舗 W1F 門松 2,300m 調区(60, 200)	・主要地方道筑紫野古賀線沿線の商業・物流混在地域。 ・北側の新宮町及び南側の粕屋町において、当年4月に全線4車線化の工事が終了し、車両利用の利便性が格段に向上した。 ・また、九州自動車道「福岡I.C.」にも近いため、同沿線は商業地域としての性格よりも、福岡都市圏において拡大を続ける物流用地の受け皿となっている。同沿線及びその背後で、多数の流通倉庫の建築が進んでおり、白地の農地には資材置き場や車両駐車場が多数建設されている。 ・従って、商業繁華性や店舗連担性、顧客が増加したために価格が上昇したわけではなく、用途の多様性、即ち、高騰を続ける物流施設用地の受け皿となった影響で、大きな地価上昇となっている。
2	1	福岡博多 5-13	博多駅東3丁目31番 『博多駅東3-3-16』 川清ビル	1,430,000	18.2%	807㎡ 事務所兼共同住宅 RC7F 博多 650m 商業 (80, 400)	・博多コネクティッドエリア内外を含めて、博多駅周辺の不動産開発、不動産取引は依然として活況である。 ・駅徒歩10分圏域のエリアについては、地価の高騰とともに、投資採算性から共同住宅としての用地取得は難しくなってきたり、オフィス床が過剰な状況は認識したうえで、アップサイドの賃料が取れるオフィス等の企画を前提としたオフィス用地の取引が行われている。 ・必然として売り希望価格は強気な商談が多くなり、建築コストが高止まりで更なる上昇のリスクがあるにもかかわらず、当該エリアでは1種100万円がスタート価格、実勢は1種120万円程度が目安となっている。
3	56	福岡博多 5-5	博多駅前3丁目552番 『博多駅前3-21-12』 日本政策金融公庫福岡支店	2,520,000	17.2%	889㎡ 事務所 S8F 博多 600m 商業 (80, 500)	・博多駅博多口側の中高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。 ・博多コネクティッドによるビルの建替えや再開発等により今後オフィスの供給が増えることが予測され、オフィス賃貸市場の先行きは不透明である。 ・一方、優良オフィスや、割安感のあるオフィス用地需要は依然として旺盛である。 ・地下鉄七隈線の博多駅までの延伸により利便性向上しており、インバウンド需要の回復によりホテルや店舗の需要も増加傾向である。 ・金融緩和による資金の流入が続いており、博多駅前の立地条件の良い地価は上昇傾向が続いている。
3	5	福岡博多 5-8	綱場町162番1外 『綱場町9-28』 博多蔵本ビル	1,500,000	17.2%	788㎡ 店舗、事務所兼共同住宅 SRC8F1B 呉服町 300m 商業 (80, 600)	・昭和通り沿いに中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域。 ・賃貸オフィスの空室率は6%台とやや高止まりの状況にあるが、オフィス取引は堅調で、オフィス用地として優良な立地にある物件に対する需要は底堅い。 ・本業以外で不動産事業に参入する企業の増加等、市場参加者の厚みが増しており、賃料水準からみて土地価格に割安感の残る地域の地価は引き続き上昇傾向で推移している。 ・前記の通りオフィス空室率は高止まりの状況にあるが、対象地は賃料水準から見た土地価格に割安感があるため、オフィス用地としての需要は根強く、高値取引も散見され、地価は引き続き高い上昇を見せている。
3	2	福岡中央 5-8	高砂2丁目6号21番 『高砂2-6-23』 ストゥーディオ南天神	642,000	17.2%	214㎡ 店舗兼共同住宅 S 6F 西鉄平尾 800m 商業 (80, 400)	・福岡市中心部周辺の商業地域。 ・市中心部への接近性に優れ、住宅に係る賃貸需要の強いエリアであることから、単身者向け共同住宅の供給が活発な地域である。 ・その利便性を背景として、小規模戸建住宅用地の開発素地として高値で取引されるケースも散見される。 ・外資系企業の動きは落ち着いたが、国内企業を中心に市場参加者が増加しており、取引利回りの低下が顕著である。 ・天神地区に近接し利便性の高い当エリアでは、地価水準に依然として割安感が残ることから地価は依然として強い上昇を見せている。
6	3	福岡博多 5-15	竹下4丁目328番 『竹下4-15-8』 ユニバースマンション竹下	410,000	17.1%	411㎡ 店舗兼共同住宅 R C6F 竹下 60m 近商 (80, 300)	・旧青果市場跡地に大手不動産開発業者等による、「ららぽーと福岡」がオープンした。パスターミナルも有する施設で、周辺エリアは居住利便性が向上。 ・「ららぽーと福岡」の最寄駅である竹下駅周辺では、マンション開発等のための用地需要は依然として旺盛で、地価は上昇が続いている。
7	4	福岡中央 5-14	舞鶴1丁目105番1 『舞鶴1-4-30』 TM-36 BUILDING	1,110,000	16.2%	363㎡ 事務所 SRC7F1B 天神 700m 商業 (80, 400)	・天神地区周辺部の商業地域。 ・天神中心部へ徒歩圏内の立地であるため、賃貸マンションの立地として優れている。 ・新築賃貸マンションの賃料は上昇傾向にあり、開発を後押ししている。 ・背後の長浜地区において大型の開発が行われる予定。 ・レジデンスは賃料の安定性が評価され、人口増加が続く福岡市の賃貸マンションへ投資マネーが流れており、地価は高い上昇率となっている。
8	16	福岡中央 5-4	天神4丁目41番外 『天神4-3-8外』 ミーナ天神	5,050,000	16.1%	3,789㎡ 店舗 SRC8F2B 天神 200m 商業 (80, 800)	・昭和通り沿いに商業施設、事務所ビルが建ち並ぶ容積率800%の高度商業地域。 ・隣接する「福岡中央郵便局」及び背後の「イオンショッピング福岡」の建替え計画が発表され、開発期待により地価が上昇。 ・標準地の商業施設は「ミーナ天神」としてリニューアルが行われ、北天神地区の集客の核になっている。 ・オフィス需給は緩和しつつあるが、天神地区の主要街路沿いの物件への投資家の投資意欲は依然として高い。
9	10	福岡中央 5-5	那の津4丁目13番 『那の津4-8-11』	203,000	16.0%	3,368㎡ 事務所 LS2F 天神 1,900m 商業 (80, 400)	・都心天神地区に近接した事務所兼倉庫等を中心とした地域。 ・都市計画法上商業地域内に存するものの、臨港地区(商港区)に指定されていることから、倉庫等の保管施設や物流施設等低層の建物利用が多いが、周辺では高層の事務所ビルも見られる。 ・Eコマース市場の拡大傾向や流通業務の構造変化等から、倉庫用地、事務所兼用地等の土地需要は依然として旺盛である。 ・都心天神地区への接近性が良好な位置関係にあり、幅広い需要が期待できることから地価は引き続き高い上昇率となっている。
10	14	福岡博多 5-12	美野島1丁目610番5外 『美野島1-17-8』 ソニール七星本館	446,000	15.8%	276㎡ 店舗兼共同住宅 R C6F 博多 1,600m 近商 (80, 300)	・博多駅周辺部の商業地域。 ・博多駅へのアクセスが良好であるため、賃貸マンションの立地として優れている。 ・レジデンスは賃料の安定性が評価され、人口増加が続く福岡市の賃貸マンションへ投資マネーが流れている。 ・新築賃貸マンションの賃料は上昇傾向にあり、開発を後押ししている。 ・美野島地区は土地価格に割安感が認められる地域であるため、賃貸マンション用地の需要の増加に伴い、地価は大きく上昇した。

変動率順位表(下位)

【住宅地】

R5 順位	R4 順位	基準地番号	所在及び地番 『住居表示』 ビル名、店舗名	R5年価格 R4年価格 (円/㎡)	R5年 変動率 R4年 変動率	面積 建物 最寄駅 用途地域等(建べ い率、容積率)	R5年概況
1	20	飯塚 -7	八木山字本村1076番	5,000 5,200	▲3.8% ▲1.9%	608㎡ 住宅 W1 城戸南蔵院前 5,700m 準都計(60, 200)	・国道201号背後に位置し、古くからの農村集落を形成している農家住宅地域である。 ・世代交代により住宅の建替えが数件みられる程度で、圏外からの転入者はほぼ皆無に近い。 ・昨年末に八木山地区で土地取引があったが成約は坪1.1万円程度で、今回の基準地価格より約3割も低く、地価の下落に歯止めがかけられない状況にある。
2	2	東峰 -3	大字宝珠山字桑ノサコ21 16番2	6,000 6,200	▲3.2% ▲3.1%	427㎡ 住宅 W2 夜明 11,000m 都計外	・山間部の県道沿いに農家住宅等が点在する住宅地域である。旧来からの地縁的選好性のある地元住民を除いて土地の需要は総じて低調である。土地の取引件数自体も少ない。 ・過疎地域における少子高齢化の進行等の影響で需要は低迷しており、地価は依然として下落基調で推移している。 ・平成29年7月の九州北部豪雨により被災していた交通区間が復旧し、新たに「BRTひこぼしライン」として8月末より運行開始。
3	3	久留米 -30	城島町浮島字外開818番 2外	9,300 9,600	▲3.1% ▲3.0%	286㎡ 住宅 W2 大溝 7,600m (都)(70, 200)	・周囲を佐賀県神埼市と筑後川に囲まれた浮島地区に位置する。 ・鉄道路線が無い城島町は住宅需要が少なく、なかでも浮島地区は町中心部から距離があることから、外部からの住宅需要も見込めず、需要は乏しい。 ・令和3年3月で浮島小学校が閉校となっており、ファミリー層からは敬遠される。
4	28	吉富 -3	大字小犬丸176番2	16,000 16,500	▲3.0% ▲1.8%	189㎡ 住宅 W2 吉富 650m 1住居 (60, 200)	・少子高齢化及び人口減少により住宅地需要が著しく低迷。
4	44	吉富 -2	大字土屋483番外	12,800 13,200	▲3.0% ▲1.5%	722㎡ 住宅 W2 吉富 1,600m 1低専 (50, 80)	・少子高齢化及び人口減少により住宅地需要が著しく低迷。
6	170	小倉北 -11	都1丁目1013番18 『都1-15-18』	43,900 45,200	▲2.9% ▲0.0%	110㎡ 住宅 W2 小倉 4,000m 1中専 (60, 200)	・北九州市の高齢化率の上昇に伴い人口減少は顕著であり、利便性、快適性、安全性を備えた住宅地域が嗜好される傾向はより高まっている。 ・人口数が比較的安定している小倉北区内にあっては同様であり、道路事情が悪く、傾斜地勢にあるため購買対象としては敬遠されがちな市況が反映された。
6	7	うきは -4	浮羽町新川字下妙見443 8番1	3,400 3,500	▲2.9% ▲2.8%	430㎡ 住宅 W2 うきは 6,100m 都計外	・うきは市郊外の農家住宅が多い山間部の住宅地域。 ・うきは市全体の人口は減少傾向であるが、当該地域を含む山間部はさらに人口減少が顕著である。 ・自己利用目的の地縁的選好性を有する個人が需要の中心となるが限定的である。 ・これら状況を反映して、地価は依然として下落傾向である。
8	5	東峰 -2	大字福井字大境993番1	3,960 4,070	▲2.7% ▲2.9%	671㎡ 住宅 W2 夜明 8,000m 都計外	・中規模農家住宅が点在する山間部の住宅地域で、大分県との県境付近に位置する。 ・平成29年7月の九州北部豪雨により被災していた交通区間が復旧し、新たに「BRTひこぼしライン」として8月末より運行開始。 ・交通・生活利便性が他市町村に比べ相対的に劣り、他地域からの人口流入が少ないため、過去5年間の人口減少率は県内で2番目である。 ・人口減少と高齢化が同時に進行しているため、住宅用途の取引件数が極めて少なく地価は下落傾向で推移している。
8	7	東峰 -1	大字小石原字内野1023 番1	4,020 4,130	▲2.7% ▲2.8%	863㎡ 住宅 W1 添田 16,000m 都計外	・一般住宅、農家住宅等が点在する住宅地域。 ・平成29年7月の九州北部豪雨により被災していた交通区間が復旧し、新たに「BRTひこぼしライン」として8月末より運行開始。 ・当該地域は村役場小石原庁舎に近く、村の中心部の一角であるが、交通・生活利便性が他市町村に比べ相対的に劣り、他地域からの人口流入が少ないため、過去5年間の人口減少率は県内で2番目である。 ・人口減少と高齢化が同時に進行しているため、住宅用途の取引件数が極めて少なく地価は下落傾向で推移している。
10	35	飯塚 -12	山口字前田330番3外	5,650 5,800	▲2.6% ▲1.7%	489㎡ 住宅 W1 上穂波 2,700m 準都計(70, 200)	・山と山に挟まれた谷あいの農家集落地域。 ・当該地域は全体的に段々状の地勢で圃地の配置は未整備。 ・当該地域を含む旧筑穂町地区の人口はR2→R5の3年間で▲4.9%。高齢化率は39.5%で飯塚市平均(32.3%)より高い。 ・新規の宅地開発は皆無で、近隣住民による土地売買がある程度。 ・総額も200～300万円程度の取引が一般的で、取引単価はあまり重視されない可能性もある。 ・人口減少による土地需要の減退を重視して、地価下落傾向が続いている。
10	12	小竹 -3	大字勝野字名免町2838 番11	11,400 11,700	▲2.6% ▲2.5%	179㎡ 住宅 W2 小竹 1,300m (都)(70, 200)	・小竹町で丘陵地を造成して形成された一般的な住宅地。 ・住宅分譲・転売の不動産業者が参入するような市場ではなく、需要者が殆ど存し無い。 ・小竹町は過疎化が進んでおり、他地域からの人口流入は殆ど無く、人口減少と高齢化が同時に進行しているため、住宅地の取引需要は弱く、地価は下落傾向で推移している。

変動率順位表(下位)

【商業地】

R5 順位	R4 順位	基準地番号	所在及び地番 『住居表示』 ビル名、店舗名	R5年価格 R4年価格 (円/㎡)	R5年 変動率	R4年 変動率	面積 建物 最寄駅 用途地域等(建べ い率、容積率)	R5年概況
1	1	飯塚 5-2	長尾宇岩野1247番2 高田クリーニング	15,500 16,200	▲4.3%	▲3.6%	172㎡ 店舗兼共同住宅 W 1 上穂波 300m 2住居 (60, 200)	近隣地域は・市役所支所、JA、郵便局等公共施設がほぼ大半を占める駅前通り沿いの近隣商業地域。 ・対象基準地に隣接した店舗も今年閉店、また、閉店してしばらく空家であった建物も取り壊されて更地になっており、住宅地域への移行が更に加速している。 ・国勢調査による地区別人口のうち、対象基準地が存する「筑穂」地区は過去5年間で△7.8%を示しており、減少率は昨年より更に拡大している。 ・近隣地域周辺の住宅地が売り物件として出ているが、募集価格が今回の基準地価格より約1割低く、需要者不在の状況が続く。
2	2	八女 5-3	黒木町本分字上南684番 かね直酒舗	15,700 16,100	▲2.5%	▲3.0%	306㎡ 店舗兼住宅 W2 羽犬塚 16,000m 近商 (80, 200)	・店舗併用住宅等が建ち並ぶ国道沿いの近隣商業地域。 ・旧黒木町の人口は前年比約2.4%減、また世帯数も微減。近隣地域及びその周辺では空店舗も増え、住商混在の程度は住宅へとシフトしている。 ・基準地周辺で取引があったものの低位で、住宅地を含み基準地価格以上の取引は皆無、不動産市場は依然低迷している。
3	11	朝倉 5-3	宮野字大一原1949番1 WASHハウス朝倉宮野店	17,800 18,200	▲2.2%	▲1.6%	554㎡ 店舗 W1 甘鉄甘木 7,500m 準都計 (60, 200)	・低層店舗、戸建住宅等が混在する幹線道路沿いの商業地域。 ・国道沿いであるが、朝倉市の郊外にあたり、店舗としての用地需要は弱い。 ・朝倉市は災害復旧事業に伴う不動産の取得需要があったが、最近では落ち着いてきている。 ・商業繁華性は衰退傾向にあり、住宅用地として取得するケースも散見される。 ・係る状況を反映して、地価は下落傾向である。
4	8	飯塚 5-5	口原字牟田341番1 大福うどん	23,100 23,600	▲2.1%	▲2.1%	1,145㎡ 店舗 W1 小竹 2,200m 近商 (60, 200)	・約50年前に国道200号が開通。40年前から店舗の立地が見られ、早くから路線型商業地域を形成してきた。旧頼田町の中心商業地域。 ・ガソリンスタンド、コンビニ、飲食店舗が交差点付近に集積している。 ・現在は直方市方面への通過地点となっており、商況は停滞気味である。 ・国道200号、201号沿いで飯塚市の市街地に近いエリアでは、多くの郊外型店舗が出店し顧客獲得競争が激化しているが、当地域は飯塚市の北端部に位置し土地需要は弱く、また開発余地のある土地も少ない。
5	9	八女 5-2	上陽町北川内字川端546 番1	15,100 15,400	▲1.9%	▲1.9%	193㎡ 店舗兼住宅 W2 羽犬塚 15,000m 準都計 (70, 200)	・旧上陽町中心部の県道沿いに位置する商業地域。 ・近隣顧客が主になるが、人口減少や高齢化等により購買力は低下しており、商業地域としては衰退傾向にある。 ・店舗用地としての需要は弱く、取引件数も少ない。そのため一般住宅の敷地等に転用されるケースも見られる。
6	103	八女 5-5	星野村字鍛冶屋13092 番7 株式会社山口電器	7,550 7,690	▲1.8%	▲2.7%	273㎡ 店舗兼住宅 S3 羽犬塚 28,000m 都計外	・旧星野村中心部の近隣商業地域。 ・旧星野村は少子高齢化が進行しており、新規の店舗需要は極めて少なく、空き店舗も多く見られる。 ・不動産取引は非常に少なく、価格水準も低く、地価は下落傾向である。
7	11	築上 5-1	大字権田972番16外 御菓子司鹿の子	23,500 23,900	▲1.7%	▲1.6%	350㎡ 店舗兼住宅 S2 権田 150m 近商 (80, 200)	・低層店舗のほか住宅等も見られる国道沿いの商業地域。 ・継続的な人口減少、大型商業施設を有する他地域への顧客流出により商業用地の需要が減退している。
7	11	豊前 5-1	大字塔田640番1外 うどん豊前屋	23,700 24,100	▲1.7%	▲1.6%	1,399㎡ 店舗 W1 宇島 2,700m 準住居 (60, 200)	・国道沿いに店舗、医院、一般住宅等が混在する路線商業地域。 ・継続的な人口減少、路面店の展開等に伴う買物拠点の拡散等により商業地需要が減退している。
9	16	上毛 5-1	大字宇野1068番1	12,600 12,800	▲1.6%	▲1.5%	293㎡ 事務所 W1 中津 5,000m 準都計 (70, 200)	・店舗、住宅等が混在する県道沿いの商業地域。 ・継続的な人口減少、大型商業施設を有する他地域への顧客流出により商業用地の需要減退。
10	2	みやま 5-2	山川町尾野字福原2123 番1 石橋電器商会	12,800 13,000	▲1.5%	▲3.0%	217㎡ 店舗兼住宅 W2 瀬高 4,800m 準都計 (70, 200)	・国道沿いに、小売店舗のほか一般住宅等も見られる郊外の近隣商業地域。 ・本市においては、人口の減少及び高齢化率の上昇が継続するなか、地域経済は総じて衰退傾向にある。 ・特に、本件のような郊外に位置する旧来からの近隣商業地域においては、同一需給圏内における大規模SC等に客足の流出が見られることから、近隣地域における店舗用地の需要は極めて弱い状況にある。

北九州エリア

区分	R5 順位 R4 順位	基準地番号	所在地番 『住居表示』 ビル名、店舗名	R5年価格 R4年価格 (円/㎡)	R5年 変動率 R4年 変動率	面積 建物 最寄駅 用途地域等(建ぺ い率、容積率)	R5年概況
価格上位(住宅)	1	北九州戸畑 -3	天神1丁目120番2 『天神1-4-12』	112,000	4.7%	140㎡ 住宅 W2 戸畑 1,600m 1住居 (60, 200)	・近隣地域はJR駅まで距離があるものの、生活上の利便施設との位置関係は良好で、また、当区の平坦部に位置し土砂災害等の危険性は少なく、大きな環境変化はないが、人気のある住宅地である。 ・近隣地域やその周辺の戸建住宅が多い地域は古くからの住宅地であり、建替等に伴い画地の細分化やミニ開発による住宅地の供給が散見される。 ・取引価格については、以前より小規模な単位での販売が多く、総じて高値での取引が多く、地価上昇の一因となっている。
	1			107,000	3.9%		
	2	北九州小倉北 -5	片野新町1丁目80番1 『片野新町1-12-5』 フェールブリエ片野	105,000	5.0%	1,327㎡ 共同住宅 RC4 片野 650m 1住居 (60, 200)	・モノレール片野駅の南東方約600m、国道10号の背後にマンション、戸建住宅、事務所等が混在する住宅地域。 ・北九州市全体では人口減少傾向が続くが、都心回帰を背景に中心市街地の共同住宅地向けの土地需要のほか建替え戸建需要も相まって好循環状況が続いている。
2			100,000	11.1%			
3	北九州門司 -9	不老町1丁目1番41 『不老町1-3-15』	99,500	-	165㎡ 住宅 W2 門司 830m 1住居 (60, 200)	・門司駅の南東方約800m、旧門司競輪場跡地の再整備により新たに開発された戸建住宅地域。 ・人口減少傾向が進む門司地区にあって平坦な地勢の住宅地への需要が拡大しており、門司駅周辺の生活利便施設への位置関係は良好で堅調な需要が期待できる。	
-				-			
価格上位(商業)	1	北九州小倉北 5-5	魚町1丁目90番2外 『魚町1-6-16』 三菱UFJ銀行北九州支店	980,000	7.1%	755㎡ 銀行 RC3 小倉 180m 商業 (80, 600)	・オフィス賃貸市場の空室率は依然として10%超の水準にあるが、このところ新築ビルの供給がほとんど無い中で、直近5年間のIT系企業の誘致件数は右肩上がりに推移しており、最新設備を備えるビルに対する潜在的需要は蓄積してきている。 ・北九州市による再開発促進策「コクラ・クロサキリビテーション」で容積率割増も行われることから、オフィス等の開発機運も上向き。
	1			915,000	5.2%		
	2	北九州小倉北 5-1	京町3丁目30番6外 『京町3-11-7』 大八ビル	685,000	3.8%	201㎡ 店舗兼共同住宅 RC8	・小倉駅の東方約350m、中高層の店舗兼共同住宅、駐車場等が建ち並ぶ地域。 ・最寄り駅に近くマンション敷地としての高いポテンシャルを備えており需要が期待できる。
2			660,000	3.1%	小倉 350m 商業 (80, 500)		
3	北九州小倉北 5-8	魚町4丁目12番1外 『魚町4-3-1』 アクシオ小倉	520,000	-	311㎡ 店舗兼共同住宅 RC13	・小倉駅の南方約680mにあり、高層共同住宅、低層店舗が建ち並ぶ地域。 ・良好な利便性に加え周辺には且過地区再整備事業、魚町3丁目市街地再開発事業、「コクラ・クロサキリビテーション」など整備事業が集中しておりマンション適地として市場の注目度は高い。	
-				-	小倉 680m 商業 (80, 600)		
変動率上位(住宅)	1	北九州小倉北 -15	片野新町3丁目445番 『片野新町3-3-3』	98,000	7.7%	170㎡ 住宅 W2	・城野駅の北方約440mに中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。 ・小倉北区の東部で近年開発された住宅地域としては規模が大きく、ゼロ・カーボン等の先進的居住環境を備えた住宅地域として注目され、最寄り駅や日用品店舗、病院等の利便性に優れていることから高い需要がある。
	3			91,000	4.4%	城野 440m 1住居 (60, 200)	
	2	北九州小倉北 -7	皿山町2498番19 『皿山町1-9』	57,600	5.1%	91㎡ 住宅 W2	・南小倉駅の西方約1km、丘陵地に囲まれた小規模住宅の多い住宅地域。 ・近年の良好な住宅地市場を背景に相対的な割安感をともなう住宅地域への需要が増進している。
45			54,800	-	南小倉 1,000m 1住居 (60, 200)		
3	北九州小倉北 -5	片野新町1丁目80番1 『片野新町1-12-5』 フェールブリエ片野	105,000	5.0%	1,327㎡ 共同住宅 RC4 片野 650m 1住居 (60, 200)	・モノレール片野駅の南東方約600m、国道10号の背後にマンション、戸建住宅、事務所等が混在する住宅地域。 ・北九州市全体では人口減少傾向が続くが、都心回帰を背景に中心市街地の共同住宅地向けの土地需要のほか建替え戸建需要も相まって好循環状況が続いている。	
1			100,000	11.1%			
変動率上位(商業)	1	北九州小倉北 5-9	大手町13番4 『大手町14-5』 アーベインルネス大手町	220,000	11.1%	3,496㎡ 店舗、事務所兼共同住宅 SRC14F	・小倉北区の中心部に近く、北九州市庁舎、小倉北区役所、中央図書館、勝山公園等の公共施設や日用品店舗等の生活利便施設とも良好な位置関係にあるため、従来から分譲のほか賃貸マンションも多く集積する屈指の人気エリアである。 ・北九州市全体としては高齢化と共に人口減少が進み、以前に増して都心回帰、需要の集中が顕著となり、用地不足も相まって最適な受け皿となる当該地域の地価水準を押し上げている。
	3			198,000	6.5%	小倉 2,000m 商業 (80, 400)	
	2	北九州小倉北 5-6	紺屋町177番1 『紺屋町9-10』	244,000	9.9%	247㎡ 店舗 S4	・小倉駅から約850mの低層店舗、中高層事務所ビルが建ち並ぶ地域。 ・最近ではマンション開発適地としての需要が増進していくなか相対的な割安感も手伝って高い上昇率となった。
11			222,000	4.7%	小倉 850m 商業 (80, 600)		
3	北九州小倉北 5-11	田町301番5 『田町15-27』 サンモリッツ金田	218,000	9.0%	297㎡ 事務所兼共同住宅 RC7	・小倉駅から南西方へ約2.2kmに中高層のマンションや事務所、店舗等が建ち並ぶ地域。 ・福岡地方裁判所小倉支部に近く、従来から司法関連を中心に事務所需要が堅調な地域であったが、最近ではマンション開発適地としての需要が高まっており、相対的な割安感も手伝って高い上昇率となった。	
13			200,000	3.6%	小倉 2,200m 商業 (80, 400)		

筑後エリア

対象地域	R5年概況
大牟田市	<ul style="list-style-type: none"> ・人口は、昭和34年をピークに減少が続いている。高齢化率は県全体平均より高く、県内60市町村中14位、県内29市中4位である。 ・住宅地の地価は、全16地点のうち、郊外1地点で上昇、中心部の2地点で微増、横ばいが8地点、5地点が微減となり、その結果平均変動率は±0%とマイナス傾向から脱却した。 ・利便性・快適性優る市中心部の住宅地では高値取引の増加により微増傾向は継続、周辺でも取引価格等から水準調整はほぼ終息したとの見方が広がった。しかしながら、郊外や街路条件等劣るエリアでは依然として下落基調にある。 ・商業地の価格は、全8地点のうち2地点が上昇、横ばいが2地点、残り4地点は微減となり、その結果平均変動率は±0%と住宅地同様マイナス傾向から脱却した。 ・上昇地点のうち、大型商業施設に近接するエリアでは、規模・属性等にもよるが高値取引が散見、周辺に共同住宅等もあり用途多様性が認められることから地価は反転した。中心市街地でも横ばいが見られる一方、下落傾向が継続しているエリアもあるが、下落幅は総じて縮小傾向にある。 ・工業地については、有明沿岸道の周辺で取引が増加、上昇幅は昨年並みとなった。
久留米市	<ul style="list-style-type: none"> ・人口は直近5年間で▲1.2%と微減傾向を示している。 ・住宅地は全般的に上昇基調にあり、特に立地の良い、駅から徒歩圏内の住宅地は需要が堅調である。 ・旧郡部については、西鉄沿線の三潯町では上昇、北野町では横ばい～やや上昇、城島町では横ばい～下落、田主丸町では横ばいとややバラツキが見られる。 ・商業地の地価も上昇傾向が続いており、前年を上回る上昇幅となった。 ・中心商業地の歩行者通行量調査では、10地点合計で平日が前年比+5.8%、休日が同+6.8%となっており、回復基調を見せている。 ・中心商業地ではマンション用地に対する需要が堅調に推移しており、前年より地価の上昇幅が拡大した。 ・旧郡部の商業地の地価はややバラツキがあり、三潯町は上昇、北野町、城島町及び田主丸町は横ばいであった。 ・工業地は前年より地価の上昇幅が拡大した。
筑後市	<ul style="list-style-type: none"> ・人口は、筑後地域の他市町が軒並み減少傾向にあるなか、直近6年間で+0.1%とほぼ横ばい傾向で推移している。 ・新設住宅着工戸数が、コロナ禍前の水準まで回復する等、住宅需要は引き続き堅調である。 ・筑後市中心部の山ノ井地区・長浜地区等の分譲地の需要は引き続き堅調であり、分譲地を中心に地価は上昇傾向にあり、その傾向が郊外部にも波及している。 ・住宅地は、全7地点で上昇しており、平均変動率はほぼ昨年並みとなった。 ・商業地は、全2地点で上昇幅が拡大した。 ・工業地については、物流用地の需要拡大が続いており、上昇幅が拡大した。
その他	<p>柳川市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和3年の観光入込客数は487,500人（前年比▲5.1%）、観光消費額は26億9,754万円（前年比▲6.0%）、宿泊客数は68,485人（前年比+0.5%）、川下り利用客数は74,770人（前年比▲14.5%）、外国人観光客数は357人（前年比-98.2%）と大きな痛手を被ったが、2022年10月に個人旅行の解禁や査証免除措置の再開等、新型コロナウイルス感染症の水際対策が本格緩和されたほか、令和5年5月に「5類感染症」となり、観光入込客数及び観光消費額は増加傾向にあり、今後の観光産業の回復が期待される。 ・西鉄柳川駅に近い商業地1地点は、令和4年に引き続き令和5年も横ばいとなった。その他の商業地3地点、取り巻く商業環境が厳しいこともあり、引き続き下落した。 ・住宅地継続評価となる10地点のうち、柳川駅に比較的近いまたは環境条件に恵まれた3地点が横ばいから上昇又は上昇の拡大となった。その他の地点は引き続き横ばい又は下落した。 <p>八女市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・八女市中心部においては、ミニ分譲が活発化してきており、僅かであるがマンション分譲もみられるなど、地価は上昇に転じている地域もあるが、郊外の既存住宅地域においては、依然として市内外からの転入者は少なく、需要は限定的である。このように、同市の土地の取得需要は二極化傾向が鮮明になりつつあり、全体として地価は、未だ下落傾向にある。 ・旧八女市中心部の商業地は、飲食店舗を中心に新規出店需要は弱いが、長らく続いた地価下落による値頃感から、概ね下げ止まり傾向にある。 ・住宅地、商業地の価格水準は引き続き弱含み傾向であるが、下落率は縮小傾向にある。 <p>みやま市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口減少、少子高齢化から不動産需要は弱含みが続いており、全般的には価格の微減傾向は続いている。 ・ただし、住宅地においては市中心部の旧瀬高町の下庄地区周辺では上昇傾向が、また旧高田町の渡瀬駅周辺では横ばい傾向が見られる。商業地については下庄地区の幹線沿いの地域などは横ばい傾向を示している。また、旧山川町の工業地域も横ばいとなっている。

筑豊エリア

対象地域	R5年概況
直方市	<ul style="list-style-type: none"> ・直方市の人口は、令和4年4月～令和5年4月の1年間で▲0.6%減少しているが、周辺市町村と比較してその減少率は小さい。 ・土地取引件数は、令和3年が656件、令和4年が662件、令和5年4月まで206件とほぼ横ばいから若干強含みで推移している。 ・建築着工数は、令和3年が412戸、令和4年が417戸、令和5年4月まで76戸となっており、ほぼ横ばいで推移している。 ・住宅地は、大型複合商業施設に近い湯野原地区やその周辺地区の住宅地域等、生活利便性が優れる住宅地域、環境の良好な住宅地域では、ミニ開発や一部高値取引が散見され、インフラ整備の充実した地域もあり地価は上昇基調である。一方、遠賀川左岸部や市域南側の郊外に位置する利便性の劣る住宅地域、環境が劣る郊外の住宅地域では、地価はやや弱含みの地域もあるが概ね横ばい基調である。 ・商業地は、JR直方駅前を中心とした既存商業地域は空店舗が多く、特にアーケード商店街は顧客通行は少なく閑散としており、経営者の高齢化や後継者不足の影響もあり、繁華性に乏しい。しかし市のDX推進による中心市街地へのIT企業サテライトオフィス開業や空き店舗を利用した複合施設が開業する等の明るい材料も見られる。他方、郊外の幹線道路沿いの商業地域（新入地区、感田地区、下境地区等）では、新規の商業施設の開業やリニューアル等もあり郊外型店舗を核に新たな商業拠点が形成されつつある。かかる状況を受け、全体として、商業地の地価は上昇基調で推移している。 ・工業地については、「植木メカトロビジネスタウン構想」（開発区域面積：約23ヘクタール、有効面積：約11ヘクタール、全体の概算事業費：約25億7,700万円、令和7年度完成予定）に基づく事業が進捗している。なお、直方市内には上頓野産業団地など数か所の既存工業団地が見られるが、取引環境は総じて弱く、団地内では系列会社間等の事情が窺える取引が散見される程度である。同様に、基準地直方9-1も昭和期に開発された明神池工業団地に属し、工場、倉庫、住宅が混在し工業団地としての用途純化はみられない。周辺では従前より工場地等が戸建住宅地としてミニ開発されたエリアもあり、周辺の住宅需要の影響が指摘される。
宮若市・鞍手郡	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少が続き、高齢化率も高い。人口は、宮若市で▲7.6%、小竹町で▲9.2%、鞍手町で▲6.0%の減少となっており、高い減少率である。 ・宮若市役所の新庁舎が完成し、令和2年4月より供用開始された。 令和4年4月、「光陵小学校」、「学校給食共同調理場」、「学童・子育て支援センター」を新設。 令和4年4月、トライアルと宮若市の共同事業で、農業観光振興センター「みやわかの郷」がオープン。 令和5年2月 トライアルと新たな連携協定『「リモートワークタウンムスブ宮若」まちづくりプロジェクト』を締結。 宮若北部工業用地造成事業（倉久地区）に工業用地（約20ha）造成事業。測量調査に着手。 鞍手町は、九州自動車道に近く、鞍手インター周辺は、大規模物流施設開発が進行中であるが、立地企業等は未定である。 鞍手町庁舎の老朽化に伴い、新庁舎を令和4年9月に着工、令和5年度移転完了を目指している。
飯塚市・嘉穂郡	<ul style="list-style-type: none"> ・飯塚市の人口は令和4年10月で12.5万人を切り、過去5年間で▲2.1%減少、高齢化率は31.8%で更に拡大している。 ・土地取引件数は、令和3年1,528件、令和4年1,506件で、前年より約▲1.4%減少している。 ・飯塚市統計の新築家屋棟数は、令和2年537棟、令和3年527棟で若干減少傾向にある。 ・「ゆめタウン飯塚」が進出するJR飯塚駅周辺では地上げが集中してきており、建売坪45万で総額3,000万円弱程度で、売れ行きは好調である。 ・分譲マンションは3年ぶりに新築マンションが令和6年に2棟竣工予定（2棟合計98戸）で、そのうちJR飯塚駅前で「ゆめタウン飯塚」に近い菟田地区の分譲マンションは既に完売し令和6年5月竣工予定である。 ・飯塚市地方卸売市場跡地で、JR飯塚駅近くに進出の「ゆめタウン飯塚」（出店数：約100店舗）は、令和5年7月29日にランドオープンした。これまで週末にイオンモール直方に出かけていたファミリー層等が当ゆめタウンに流れ来ると予想される。 ・市中心部のアーケード街やJR新飯塚駅前は、空き店舗対策に改善は見られず、「ゆめタウン飯塚」の進出で中心商店街の空洞化が懸念される。 ・市中心部の飯塚バスターミナル向かいに新築テナントビル（店舗兼事務所3F建）が久しぶりに竣工、3F一部が坪8,000円で成約されており、事業用収益物件も出始めた。 ・工業団地は完売済みで新たな工場立地の予定はないが、小規模な倉庫兼事務所が増えつつある。また、工業団地以外で物流倉庫、工場新設のための開発許可が増加している。出物が少ないことから工業系の土地需要は根強い。
田川市郡	<ul style="list-style-type: none"> ・田川市郡では、依然として人口の減少、高齢化が進行している。取引市場は2極化・多様化の傾向が徐々に明確になっている。 ・住宅地については、田川市では、中心市街地周辺や今春、統廃合により開校した田川東・田川西中学校付近などでは住宅団地のミニ開発や共同住宅の建設が見られ、土地需要が顕在化している。郊外域でも区画整然とした住宅団地などでは相応の取引が見られ、総じて、市況の改善傾向が窺われる。福智町についても、取引件数や取引の値動きなどから推して、地価は比較的安定しているものと判断される。その他の町村については、人口減少などの影響から、取引が低調であり、多様化の様相を呈しながらも地価の下落に歯止めがかかっていないようである。 ・商業地については、田川市では、幹線道路沿線などでは店舗等の集積が徐々に進み相応の繁華性が認められる。出物が少なく地価の把握は困難であるが、商況や現在の相場などから推して、地価は概ね安定しているものと思料される。福智町については、町役場周辺などでは、商住の用途が混在し、土地の利用度が高く、現在の相場に一定の値頃感が認められることなどから、取引市場の需給は均衡しつつあると推察される。その他の町村については、顧客の他地区への流出の影響などから商況は総じて低迷しており、地価の下落に歯止めがかかっていないものと思われる。 ・田川市郡の工業地は、内陸型であり、福岡都市圏、北九州都市圏、高速道路インターチェンジなどからも比較的遠く、現在のところ、各種企業による積極的な設備投資が行われているとは言い難い状況である。こうした中、郡部の低価格水準の工業地については、相応の取引も見られ市況改善の兆しが認められるが、全体としては、取引件数が少なく、高値の取引がほとんど見られない。以上の理由により、現段階では、市況好転と判断するには難があると思われる。
嘉麻市	<ul style="list-style-type: none"> ・嘉麻市の人口は減少傾向が顕著であるため、農家住宅地の需要については極めて限定的であり、地価の下落傾向が継続しているが、飯塚市に隣接するエリアや旧分譲地等においては、新築・中古住宅の需要の回復の動きがみられ、地価は下げ止まり横ばい程度で推移している地域や地価が小幅ながら上昇している地域もみられるようになった。 ・人口減少に伴い小売業の売場面積も減少傾向が続いているが、ドラッグストアなど一部の物販店舗の進出がみられ、路線商業地では地価は下げ止まりの傾向にある。一方、旧来からの小売店舗が建ち並ぶ近隣商業地域では未だ需要は低迷しており地価は下落しているが、地価の下落幅は縮小傾向にある。