

令和6年9月9日

担当課	総合政策課
内線	2624・2625
ダイヤル	092-643-3213
担当者	稲富

【別冊 1】

令和6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)

【住宅地】

R6 順位	R5 順位	基準地番号	所在及び地番 『住居表示』 ビル名、店舗名	R6年価格 R5年価格 (円/㎡)	R6年 変動率 R5年 変動率	面積 建物 最寄駅 用途地域等(建ぺ い率、容積率)	R6年概況
1	1	福岡中央 -10	地行3丁目29番16 『地行3-29-16』 ローソン地行三丁目店	590,000 529,000	11.5% -	953㎡ 店舗兼事務所 S2 唐人町 920m 2住居 (60, 200)	<ul style="list-style-type: none"> 一般住宅と店舗が混在し、ドーム球場に近接する幹線道路沿いの住環境が良好な地域で、規模を有する土地については、分譲マンション開発業者が需要の中心であり、マンション用地としての需要が強い。 近接に大型商業施設「MARK IS 福岡ももち」が存し、スーパーマーケットや日用品を取り扱う店舗等が充実しており、周辺に居住する住民の利便性は高い。 中央区の新築分譲マンションの販売は依然として好調であり、平均販売単価も上昇している。ただ、土地価格や建築費の上昇もあり、分譲マンション開発業者による地域の選別が行われている。また、地場企業のサラリーマンでは手が出にくい水準となっており、個人富裕層や投資目的法人の取引に支えられている。
2	2	福岡中央 -8	御所ヶ谷126番3 『御所ヶ谷2-40』	570,000 515,000	10.7% 7.1%	325㎡ 住宅 W2 薬院大通 510m 1住居 (60, 200)	<ul style="list-style-type: none"> 比較的規模が大きい一般住宅のほか、マンションも建ち並ぶ都心に近い高級住宅地。 薬院大通駅まで徒歩圏にあり、「浄水通」等をはじめとして、周辺も高級住宅が建ち並んでいる。 地下鉄七隈線の博多駅までの延伸による利便性向上により、七隈線沿いのマンションや戸建住宅の住宅地の需要は旺盛で地価も上昇傾向が続いている。
3	4	福岡中央 -3	六本松4丁目61番 『六本松4-5-18』 シャルム六本松	534,000 504,000	6.0% 6.1%	330㎡ 共同住宅 RC3 六本松 500m 1住居 (60, 200)	<ul style="list-style-type: none"> 地下鉄七隈線が博多駅まで延伸し、中心部への交通利便性が向上している。 六本松は、近年に再開発が行われたエリアであり、新しい商業施設「六本松421」を核として周辺にファミリー向けマンションが多数供給されている。 地価上昇と建築費の上昇、円安とインフレの影響等により、賃貸マンションの賃料単価も徐々に上昇傾向に転じている。
4	6	福岡中央 -2	唐人町2丁目42番 『唐人町2-3-57』	530,000 478,000	10.9% 10.9%	282㎡ 住宅 W2 唐人町 350m 1住居 (60, 200)	<ul style="list-style-type: none"> 交通接近条件(都心・駅・商店街・小学校等への接近性)に恵まれた当該地域は、同一需給圏内における優位性が高い。 福岡市におけるマンション需要やマンション用地需要は、投資採算性の観点から上限に近づきつつあるエリアもあるが、当該地域に対する需要は依然根強い。
4	3	福岡早良 -10	西新7丁目698番4 『西新7-1-36』	530,000 505,000	5.0% 9.5%	227㎡ 住宅 W2 藤崎 350m 1住居 (60, 200)	<ul style="list-style-type: none"> 一般住宅とマンション等が混在する住宅地域。 藤崎駅へ近接し、旧来から文教エリアとして人気が高い住宅地域。 一般住宅については建売住宅、分譲住宅の着工工数の減少、建売分譲業者の在庫の長期化が見られる。 基準地は227㎡の一般住宅の敷地で、総額1億2千万円と高値になっており、上昇幅は縮小した。 住宅取得意欲に影響を与える今後の住宅ローン金利の動向に注意が必要である。
6	7	福岡城南 -13	鳥飼7丁目1番7 『鳥飼7-1-10』 グランドメゾン鳥飼七丁目	520,000 465,000	11.8% 10.2%	779㎡ 共同住宅 RC9 別府 450m 1住居 (60, 200)	<ul style="list-style-type: none"> 別府駅まで徒歩圏内の生活利便性の高い住宅地域で、分譲マンションや賃貸マンションが多い住宅地域。 商業施設が集積する六本松地区へも徒歩約15分と徒歩圏内にあり、生活利便性は高い。 中央区六本松地区や早良区西新地区と同様に人気が高く、マンションデベロッパーの用地取得意欲は高いが売り物が少なく、成立すれば高額取引となる。 コロナ禍の収束による鉄道利用客の増加及び七隈線延伸に伴う利便性の向上、都心部に比した割安感等から需要は引き続き旺盛である。
7	8	福岡中央 -9	梅光園2丁目25番1 『梅光園2-5-1』 ライオンズマンション梅光園	510,000 450,000	13.3% 12.5%	1387㎡ 共同住宅 RC9 六本松 600m 2住居 (60, 200)	<ul style="list-style-type: none"> 六本松駅から徒歩圏内の店舗と共同住宅等が混在する住宅地域。 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。 市内では分譲マンション販売は依然として好調であり、都心部の人気の高い住宅地域や、居住利便性が良好で地価にまだ割安感が残るエリアでは、デベロッパーのマンション用地需要は引き続き極めて旺盛。
7	9	福岡南 -12	高宮2丁目100番 『高宮2-10-25』	510,000 443,000	15.1% 11.6%	1262㎡ 共同住宅 RC8 西鉄平尾 710m 1住居 (60, 200)	<ul style="list-style-type: none"> 一般住宅、マンションが混在する閑静な住宅地域。 優良な分譲マンション適地への素地取得意欲は依然として強く、分譲マンションの売れ行きも好調を維持しており、高宮エリアでは1種90万/坪程度で素地取得を行う業者もみられ価格は上昇傾向を維持している。 西鉄「春日原」駅や西鉄「白木原」駅周辺の立地が良い分譲マンションの販売価格は250万/坪～290万/坪と高値化しているが、売れ行きは比較的好調である。高宮エリアでは直近で新規の分譲マンションの販売実績はないものの、こういった状況を勘案すると、高宮エリアでの販売価格は300万/坪超となるのが想定され、販売価格を考慮すると依然として価格に上昇の余地がある。また、需要者の選好性が強く建築費の高騰化を販売価格に転嫁できるエリアのため、高い地価上昇率が継続している。
7	5	福岡早良 -16	西新7丁目801番12 『西新7-9-16』	510,000 485,000	5.2% 9.0%	254㎡ 住宅 W2 西新 950m 1中専 (60, 150)	<ul style="list-style-type: none"> 一般住宅とマンション等が混在する住宅地域。 西新駅からやや距離を有するものの、旧来から文教エリアとして人気が高い閑静な住宅地域。 一般住宅については建売住宅、分譲住宅の着工工数の減少、建売分譲業者の在庫の長期化が見られる。 基準地は254㎡の一般住宅の敷地で、総額1億3千万円と高値になっており、上昇幅は縮小した。 住宅取得意欲に影響を与える今後の住宅ローン金利の動向に注意が必要である。
10	10	福岡中央 -7	地行3丁目16番8 『地行3-16-10』 フライトパーク・サンリヤン 地行II番館	496,000 442,000	12.2% 13.3%	1301㎡ 共同住宅 RC7 西新 600m 1中専 (60, 150)	<ul style="list-style-type: none"> 西新駅から徒歩圏内の高層の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。 分譲マンションの販売価格の水準は、低金利政策の維持継続に加えて、円安・インフレが進行しており、人気エリアでは引き続き上昇基調で推移している。 市中心部への交通接近性、生活利便性の高い住宅地については、マンション用地不足のため、不動産デベロッパーの開発素地に対する需要、引き合いは、地価の価格上昇が続いている渦中においても旺盛である。

価格順位表(上位)

【商業地】

R6 順位	R5 順位	基準地番号	所在地及び地番 『住居表示』 ビル名、店舗名	R6年価格 R5年価格 (円/㎡)	R6年 変動率	R5年 変動率	面積 建物 最寄駅 用途地域等(建ぺい 率、容積率)	R6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	9,100,000 8,800,000	3.4%	3.5%	430㎡ 店舗兼事務所 SRC9F1B 天神 50m 商業 (80, 800)	<ul style="list-style-type: none"> 福岡市の中心商業地である天神地区の「明治通り」沿いのオフィス一等地。 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ほ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。 しかし、その一方で、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依然として旺盛であり、取引利回りは低い状態が続き、オフィス開発用地の取引も高値での取引が続いている。 オフィス一等地では、賃料の上昇余地がなくなり、建築費もさらに上昇傾向にあるため、地価は投資採算性の観点からは既に高値であるものの、旺盛な需要によって、地価は引き続き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』 フラッツ天神	7,050,000 6,930,000	1.7%	2.1%	261㎡ 店舗兼事務所 SRC7 西鉄福岡(天神) 300m 商業 (80, 500)	<ul style="list-style-type: none"> 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。 福岡都心部の賑わいは回復傾向にあり、富裕層やインバウンド向けの高額品を中心に百貨店の売上は好調である。 コロナ禍以降、空室が目立つ状況にあったが、ドラッグストアやカラオケ店等の新規出店が見られ、路面店舗の賃貸需要は旺盛である。 金利の動向には注視を要するが、九州随一の繁華街である「天神西通り」沿いの物件は稀少性が高く、投資需要は引き続き旺盛であることから、地価は微増となった。
3	4	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	5,870,000 5,050,000	16.2%	16.1%	3,789㎡ 店舗 SRC8F2B 天神 200m 商業 (80, 800)	<ul style="list-style-type: none"> 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。 基準地の商業施設は「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。 人流の増加により店舗売上は回復傾向にあるが、店舗賃料の上昇までには至っていない。しかしながら、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く、地価は上昇傾向にある。
4	3	福岡博多 5-1	博多駅前1丁目245番外 『博多駅前1-12-6』 花村ビル	5,600,000 5,450,000	2.8%	1.5%	719㎡ 店舗兼事務所 SRC9 博多 150m 商業 (80, 600)	<ul style="list-style-type: none"> 高層のオフィス、ホテル等が建ち並ぶ博多駅前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ほ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。 しかし、その一方で、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依然として旺盛であり、取引利回りは低い状態が続き、オフィス開発用地の取引も高値での取引が続いている。 オフィス一等地では、賃料の上昇余地がなくなり、建築費もさらに上昇傾向にあるため、地価は投資採算性の観点からは既に高値であるものの、旺盛な需要によって、地価は引き続き若干の上昇となった。
5	5	福岡中央 5-2	渡辺通4丁目16番 『渡辺通4-9-18』 福酒ビル	4,670,000 4,500,000	3.8%	3.2%	613㎡ 店舗兼事務所 RC7F1B 西鉄福岡(天神) 100m 商業 (80, 600)	<ul style="list-style-type: none"> 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。 昨年、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。 ロフトの後継テナントもゼビオが入居して、天神から渡辺通りへ向けての通行量も引き続き堅調に推移している。 日銀のゼロ金利政策の終了にもかかわらず、投資資金、リスクマネーは不動産市場に流れ込んでいる傾向が続いている。引き続き不動産市場では、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	4,560,000 4,240,000	7.5%	6.0%	642㎡ 店舗兼事務所 SRC7F1B 赤坂 250m 商業 (80, 600)	<ul style="list-style-type: none"> 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高止まりの状況にあるが、賃貸需要が見込まれ、一定の賃料水準を確保できるオフィス適地の需要は堅調。 天神、博多エリアの中心部で売り物件が出ない状況が続いているため、中心部からやや離れた当該地域でも売物件が出れば需要が競合する状況で、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	4,230,000 3,850,000	9.9%	4.9%	1,483㎡ 校舎 SRC8F2B 博多 500m 商業 (80, 600)	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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5%を下回り、4.19%(2024/06)となっている。 基準地の隣接地でもオフィスビルが竣工したが、竣工時でほぼ満室である。 ただし、当エリアでは家賃設定が共益費込みで坪20~22千円だと決まりやすいが、坪25千円だと決まりが悪くなる。 同一路線沿いでは、オフィスビル建築を目的とした高値の土地取引が複数みられ、投資家の土地需要は未だに強い。
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	3,520,000 3,170,000	11.0%	14.0%	1,055㎡ 事務所 SRC8F1B 祇園 180m 商業 (80, 600)	<ul style="list-style-type: none"> 大博通り沿いに位置する博多区の代表的なオフィス街。 博多エリアは既存ビルの建替に伴う移転需要等でオフィス空室率は低下傾向にあり、オフィス用地需要は根強いことから、売物件が出れば高値取引となるケースが散見される。 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、賃貸需要が見込まれ一定の賃料水準を確保できるオフィス適地の需要は堅調。
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	3,100,000 2,800,000	10.7%	5.7%	630㎡ 店舗兼事務所 SRC9 渡辺通 近接 商業 (80, 600)	<ul style="list-style-type: none"> 九州電力と福岡銀行が城南線沿いに大規模オフィスの共同開発を行っている。 三鬼商事公表データによると、薬院・渡辺通地区のオフィス空室率は需給ひっ迫ラインである5%をはるかに下回る、2.35%(2024/06)となっている。 ただし、築年が新しくも中小規模のオフィスビルだとテナント探しに苦戦している物件もある。 更地の取引が少ないため、地価が顕在化しにくい、大規模オフィスビルが建設可能な大規模地ほど需要が強い傾向にある。
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	2,980,000 2,520,000	18.3%	17.2%	889㎡ 事務所 S8 博多 600m 商業 (80, 500)	<ul style="list-style-type: none"> 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、いくことが予測され、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の需要は依然として旺盛である。 地下鉄七隈線の利便性向上のほか、海外からの旅行者の増加によりホテルや店舗の土地需要は旺盛である。 緩和的な金融環境によって不動産市場への資金の流入は続いており、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】

R6 順位	R5 順位	基準地番号	所在及び地番 『住居表示』 ビル名、店舗名	R6年価格 R5年価格 (円/㎡)	R6年 変動率 R5年 変動率	面積 建物 最寄駅 用途地域等(建ぺ い率、容積率)	R6年概況
1	2	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	300,000 252,000	19.0% 15.1%	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賃貸・実需いずれにおいても上昇傾向にある。 ・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、西鉄及びJRのダブル路線エリアの地価は、顕著な上昇傾向が続いている。
2	25	福岡東 -12	箱崎3丁目3531番12 『箱崎3-32-10』	300,000 254,000	18.1% 12.4%	337㎡ 住宅 W2 箱崎九大前 120m 1住居 (60, 200)	・駅至近の交通至便な住宅地域で、戸建住宅と共同住宅が混在する地域。 ・九大箱崎キャンパス跡地の再開発エリアに近接している。 ・同再開発は、令和6年4月に、公募による開発事業者の選定が行われ、優先交渉権者が決定した。発表資料によれば、次世代通信基盤を活用したスマートシティが提案されており、開発の具体性が見られるようになってきた。 ・こうした中、再開発への期待感は一層高まっており、箱崎地区の不動産取引は活発化している。 ・対象基準地についても、収益物件のほか、富裕層の戸建需要もあり、需要の競合が見込まれ、地価はこれまでよりも高い上昇率となった。
3	1	福岡博多 -6	西春町3丁目53番2 『西春町3-3-33』	245,000 210,000	16.7% 15.4%	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。令和6年3月、春日原駅が特急停車駅となり利便性が向上。 ・今後春日原駅構内の商業施設も開業予定であり、同駅周辺のマンション用地需要は旺盛であることから、引き続き大きな地価上昇率となった。
3	8	福岡中央 -4	輝国2丁目279番6 『輝国2-24-16-1』	210,000 180,000	16.7% 13.9%	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、引き続き大きな地価上昇率となった。
5	70	新宮 -6	中央駅前1丁目6番3 『中央駅前1-6-3』 タマレジデンス新宮中央 ザ・テラス	155,000 134,000	15.7% 9.8%	2559㎡ 共同住宅 RC15 新宮中央 400m 1住居 (60, 200)	・JR新宮中央駅徒歩圏の土地区画整理事業により分譲マンションが建ち並ぶ共同住宅を中心とする地域。 ・最寄駅はJR鹿児島本線の駅であり、都心である博多駅まで約25分程度、またイケアやカインズ等の集客力の高い商業施設も集積した利便性の高い住宅地域である。 ・福岡市内の分譲マンション価格が高騰しており、福岡市のベッドタウンである新宮町の分譲単価も上昇している。 ・福岡市内のマンション用地に比べ割安感があり、今後も地価は上昇傾向にて推移していくものと思われる。
6	34	福岡南 -12	高宮2丁目100番 『高宮2-10-25』	510,000 443,000	15.1% 11.6%	1262㎡ 共同住宅 RC8 西鉄平尾 710m 1住居 (60, 200)	・一般住宅、マンションが混在する閑静な住宅地域。 ・優良な分譲マンション適地への素地取得意欲は依然として強く、分譲マンションの売れ行きも好調を維持しており、高宮エリアでは1種90万/坪程度で素地取得を行う業者もみられ価格は上昇傾向を維持している。 ・西鉄「春日原」駅や西鉄「白木原」駅周辺の立地が良い分譲マンションの販売価格は250万/坪~290万/坪と高値化しているが、売れ行きは比較的好調である。高宮エリアでは直近で新規の分譲マンションの販売実績はないものの、こういった状況を勘案すると、高宮エリアでの販売価格は300万/坪超えとなることが想定され、販売価格を考慮すると依然として価格に上昇の余地がある。また、需要者の嗜好性が強く建築費の高騰化を販売価格に転嫁できるエリアのため、高い地価上昇率が継続している。
7	-	福岡博多 -9	春町2丁目10番 『春町2-1-16』	236,000 205,000	15.1% -	183㎡ 住宅 LS2 桜並木 350m 1住居 (60, 200)	・博多区南部の戸建住宅とマンションが混在する住宅地域。 ・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。令和6年3月、近隣地域から徒歩5分以内に「桜並木」駅が開業。 ・今後、同駅構内の商業施設も開業予定であり、利便性の向上が見込まれる。 ・当地域は西鉄天神大牟田線に加えJR線も利用可能であり、近年人気が高まっていることから、大きな地価上昇率となった。
8	51	久留米 -2	東和町3番3 クイーンズプラザ久留米中央	230,000 200,000	15.0% 10.5%	922㎡ 共同住宅 SRC14 西鉄久留米 350m 商業 (80, 400)	・西鉄久留米駅まで徒歩圏内の利便性の高い住宅地域で、店舗付マンションや賃貸マンションが集積する住宅地域。 ・西鉄久留米駅、繁華街等にも近く、人気が高いためマンションデベロッパーの用地取得意欲は高い。 ・コロナ禍の収束に伴う鉄道利用客の増加、福岡都市圏に比した割安感等から需要は堅調である。
9	156	福岡南 -4	平和2丁目5区109番4外 『平和2-5-13』	372,000 324,000	14.8% 6.2%	277㎡ 住宅 W2 西鉄平尾 800m 1中専 (60, 150)	・西鉄「平尾」駅から徒歩圏内の居住環境が良好な品等の高い戸建住宅地域。 ・近年、富裕層の需要が顕在化しており、中央区と比較したときの割安感も存するため高値の取引が散見される。 ・戸建住宅地域は総額の観点から地価の上昇率が縮小している地域もみられるが、富裕層からの需要が主体の地域であるため土地・建物総額はあまり関係なく、高額物件の成約もみられる。 ・以上の状況により地価の上昇率は大幅に拡大している。
10	60	福岡西 -11	小戸4丁目1497番2 『小戸4-5-46』 朝日プラザ小戸リバーヂュ	212,000 185,000	14.6% 10.1%	1404㎡ 共同住宅 RC8 姪浜 1000m 1住居 (60, 200)	・最寄駅にはやや遠いが、商店等の生活利便性に近い住宅地域で、分譲マンションや賃貸マンションが多い住宅地域。 ・割安感からマンションデベロッパーの用地取得意欲は高く需要は旺盛である。 ・コロナ禍の収束に伴う鉄道利用客の増加等から、割安感のある当地域へ都心部からの需要が流れていることや、投資需要も相まって需要は旺盛である。

※同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2以下の四捨五入によるもの。

変動率順位表(上位)

【商業地】

R6 順位	R5 順位	基準地番号	所在及び地番 『住居表示』 ビル名、店舗名	R6年価格 R5年価格 (円/㎡)	R6年 変動率	R5年 変動率	面積 建物 最寄駅 用途地域等(建ぺい率、容積率)	R6年概況
103	1	福岡博多 5-6	中洲4丁目33番1外 『中洲4-2-18』 水上ビル	2,450,000 2,030,000	20.7%	5.2%	222㎡ 店舗兼共同住宅 R C5F 中洲川端 250m 商業 (80, 600)	<ul style="list-style-type: none"> 飲食店舗ビル等が建ち並び歓楽街の商業地域。 地元客のほか県内外の観光客も増加し、コロナ禍以前を上回る程の活況を呈しており、周辺飲食店舗やホテルの売上は好調である。 西日本有数の歓楽街である「中洲」地区の物件は稀少性が高く、投資需要は旺盛である一方、供給は極端に少ないことから、物件が出れば需要が競合し高値での取引も想定される。 歴史的な円安を背景に外国人による投資需要も高く、今回は近隣地域周辺において基準価格を大幅に上回る高値取引も確認された。
30	2	福岡東 5-7	箱崎1丁目29番 『箱崎1-4-10』 エレガントライフ宮崎	585,000 485,000	20.6%	12.8%	1011㎡ 店舗兼共同住宅 S RC11F 箱崎 450m 商業 (80, 400)	<ul style="list-style-type: none"> 通称「妙見通り」沿線の商業地域。 箱崎地区では、九大跡地の開発優先交渉者も決定し、今後開発に向けての具体案への期待感の高まりから、これまでに増して高い地価上昇となった。 上記の動きを受けて、同地区内において、街路条件等に劣るものの、50万円/㎡台の取引が複数見られるようになり、取引当事者の価格水準の上昇が把握されている。 また、周辺の商業地である香椎・千早地区では、商業店舗の進出、活発なマンション開発を受けて、引き続き商業地需要は高く、地価上昇を継続している。路線商業地域でも、土地需要は堅調で、マンション立地としての適性もあるエリアでは、需要の競合も生じ、地価は上昇を続けている。
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	490,000 410,000	19.5%	17.1%	411㎡ 店舗兼共同住宅 R C6F 竹下 60m 近商 (80, 300)	<ul style="list-style-type: none"> 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、高値取引が目立っている。
17	4	福岡中央 5-11	赤坂3丁目216番外 『赤坂3-9-24』 Girasole赤坂	1,500,000 1,260,000	19.0%	14.5%	281㎡ 店舗 RC4F 赤坂 800m 商業 (80, 400)	<ul style="list-style-type: none"> 福岡市中心部に比較的近い商業地域。 店舗やオフィスの土地需要が見られる一方で、福岡市内でも人気の高い通称けやき通り沿いに存し、大手デベロッパーの高級分譲マンションの供給も見られる。 当該地域の分譲マンションは土地の地価上昇分や建築費の高騰分を販売価格に転嫁しても購入者の需要は追いついている。 福岡市中心部の利便性や居住環境の優れた地域で土地の供給が少ないため、地価の上昇率は高い傾向が続いている。
3	5	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	764,000 642,000	19.0%	17.2%	214㎡ 店舗兼共同住宅 S 6 西鉄平尾 800m 商業 (80, 400)	<ul style="list-style-type: none"> 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。 国内企業を中心に市場参加者が増加しているほか、外資系企業の取得の動きも再び見られるようになっており、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っており、今後は複次用途での需要の競合も考えられ、地価は今後も上昇が続くと考えられる。
51	6	粕屋 5-2	大字仲原字鶴町2563番1外	190,000 160,000	18.8%	9.6%	1527㎡ 店舗 S1 柚須 850m 準工 (60, 200)	<ul style="list-style-type: none"> 粕屋町の西部、県道福岡篠栗線沿線の交通量が多い郊外路線商業地域。 周辺には「イオン福岡東ショッピングセンター」や「ミスターマックス粕屋店」等の大型店舗が進出し、収益性が高い。 福岡市に近接し、福岡市における地価上昇の影響を直接受け、対象地地価の割安感もあり、地価は上昇傾向を強めている。
21	7	筑紫野 5-2	二日市中央6丁目567番11外 『二日市中央6-3-22』	290,000 245,000	18.4%	14.0%	165㎡ 店舗兼住宅 S3 西鉄二日市 150m 商業 (80, 500)	<ul style="list-style-type: none"> 西鉄二日市駅に近い商業地域。 福岡都市圏の駅近エリアでは、特に分譲マンション用地の需要が旺盛であったが、このところ賃貸マンション開発のための用地取得も増えてきており、対象基準地周辺でも新築賃貸マンションの建築がみられるようになっており、地価上昇が続いている。
61	7	古賀 5-2	天神5丁目944番1外 『天神5-10-2』	116,000 98,000	18.4%	8.9%	447㎡ 店舗 W1 古賀 500m 商業 (80, 400)	<ul style="list-style-type: none"> 国道495号沿線の商業地域。 これまで、同地域内での価格水準を具体的に示す商業地の取引が殆ど見られなかったが、先頃、最近で15万円/㎡台の取引が見られ、これまでの価格水準から大きく上昇している。 また、背後に存する住宅地の価格水準は、9万円/㎡のものも散見され、これらの動きを受け、国道等の幹線道路沿いの路線商業地に対する需要も堅調に推移しており、地価も上昇傾向にある。 大型商業施設等の需要は、国道3号沿線に集中しつつあるが、依然交通量が多い国道495号沿線への商業地としての需要は底堅いと判断される。
3	9	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	2,980,000 2,520,000	18.3%	17.2%	889㎡ 事務所 S8 博多 600m 商業 (80, 500)	<ul style="list-style-type: none"> 博多駅博多口側の中高層店舗兼事務所ビルが建ち並び商業地域。 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いくことが予測され、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の需要は依然として旺盛である。 地下鉄七隈線の利便性向上のほか、海外からの旅行者の増加によりホテルや店舗の土地需要は旺盛である。 緩和的な金融環境によって不動産市場への資金の流入は続いており、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。
9	10	福岡中央 5-5	那の津4丁目13番 『那の津4-8-11』	240,000 203,000	18.2%	16.0%	3,368㎡ 事務所 LS2 天神 1,900m 商業 (80, 400)	<ul style="list-style-type: none"> 福岡都市高環状線 天神北出入口(IC)に近接した、博多湾周辺を中心に臨海型の事務所兼倉庫等が存する地域である。 需要者は、地場の法人を中心に、事務所兼倉庫等の開発業者等も含まれる。 事務所兼倉庫用地に対する需要は、企業の設備投資の積極化に伴い、経済活動が活発化している。また、流通業務用地についても、利便性の高い良好な位置関係等を有する画地については、土地の需要は依然として旺盛である。 都心天神地区へも近く、幅広い需要が期待できることから、地価は引き続き大きな上昇率となっている。

※同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

変動率順位表(下位)

【住宅地】

R6 順位 R5 順位	基準地番号	所在及び地番 『住居表示』 ビル名、店舗名	R6年価格 R5年価格 (円/㎡)	R6年 変動率 R5年 変動率	面積 建物 最寄駅 用途地域等(建ぺい率、容積率)	R6年概況
1 135	久留米 -20	田主丸町地徳字久保211 2番	8,200 8,600	▲4.7% 0.0%	645㎡ 住宅 W1 筑後草野 2900m (都)(70, 200)	・耳納連山に程近い農家住宅が点在する地域である。 ・久留米市郊外の農家集落地域で最寄駅にも遠く、需要は弱含みである。 ・R5年7月の豪雨により被災した竹野地区に近く、土砂災害警戒区域内に存することもあり、需要の大きな減退が認められる。
2 1	飯塚 -7	八木山字本村1076番	4,800 5,000	▲4.0% ▲3.8%	608㎡ 住宅 W1 城戸南蔵院前 5,700m 準都計(70, 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。 ・特に、八木山地区の高齢化率は約40%以上、更に後期高齢化率は50%以上となっており、新たな住宅需要は見込めない状況が続いている。
3 3	久留米 -30	城島町浮島字外開818番 2外	9,000 9,300	▲3.2% ▲3.1	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。 ・需要が少ない上に、大雨による水害等の影響も多く見受けられる地価は下落傾向にある。
4 4	吉富 -2	大字土屋483番外	12,400 12,800	▲3.1% ▲3.0%	722㎡ 住宅 W2 吉富 1,600m 1低専 (50, 80)	・大分県との県境に位置する小さな町であり、大分県中津市の経済圏にあり人口は築上郡の中でも比較的安定している。 ・そのため長年、地価は微減傾向で推移してきたが、売り出し事例を見ると、公示価格や地価調査の価格水準を大幅に下回るものばかりであり、将来の取引事例もこの傾向となることが合理的に予測されるため、一段踏み込んだ地価下落となった。
4 4	吉富 -3	大字小犬丸176番2	15,500 16,000	▲3.1% ▲3.0%	189㎡ 住宅 W2 吉富 650m 1住居 (60, 200)	・大分県との県境に位置する小さな町であり、大分県中津市の経済圏にあり人口は築上郡の中でも比較的安定している。 ・そのため長年、地価は微減傾向で推移してきたが、売り出し事例を見ると、公示価格や地価調査の価格水準を大幅に下回るものばかりであり、将来の取引事例もこの傾向となることが合理的に予測されるため、一段踏み込んだ地価下落となった。
6 6	小倉北 -11	都1丁目1013番18 『都1-15-18』	42,600 43,900	▲3.0% ▲2.9%	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と伴に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。
7 45	八女 -11	矢部村矢部字栗原4552 番	3,150 3,240	▲2.8% ▲1.2%	363㎡ 住宅 W2 羽犬塚 39,000m 都計外	・人口減少、高齢化の進行、地域的な特性により、地域外からの需要は見込めず、需要は地域内に限定されるため、地価の下落傾向が続いている。
8 10	飯塚 -12	山口字前田330番3外	5,500 5,650	▲2.7% ▲2.6%	489㎡ 住宅 W1 上穂波 2,700m 準都計(70, 200)	・県道筑紫野筑穂線背後の山間部に農地も見られる農家住宅地域。 ・当該地域は土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に指定されている。 ・地縁的選好性有する需要が中心で、外部からの土地取得はほとんど見られない。 ・飯塚市の人口は減少傾向が続いており、土地の需要に改善は見込まれず地価は下落傾向が続いている。
9 12	八女 -14	星野村字中原下1238番 1	3,750 3,850	▲2.6% ▲2.5%	399㎡ 住宅 W2 羽犬塚 21,000m 都計外	・八女市郊外部の山間部に位置する住宅地域。 ・小野地区の人口は、620人→593人→582人と減少傾向、世帯数は、258世帯→254世帯→249世帯と微減傾向。 ・地縁的關係を有する需要者等に限定されることから、地価の下落傾向が続いている。
10 8	東峰 -2	大字福井字大境993番1	3,860 3,960	▲2.5% ▲2.7%	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「日田彦山線BRTひこぼしライン」が令和5年8月に運行開始。 ・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、過疎化が進行している。 ・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。

変動率順位表(下位)

【商業地】

R6 順位	R5 順位	基準地番号	所在及び地番 『住居表示』 ビル名、店舗名	R6年価格 R5年価格 (円/㎡)	R6年 変動率 R5年 変動率	面積 建物 最寄駅 用途地域等(建ぺ い率、容積率)	R6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	14,800 15,500	▲4.5% ▲4.3%	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。 ・対象基準地周辺では、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いるケースが多く、住宅地域への移行が更に加速している。 ・地区別人口のうち、近隣地域周辺の「長尾」「阿恵」地区は直近1年間で△2.2%を示しており、減少率は昨年より更に拡大している。 ・対象基準地の価格水準は周辺の住宅地価格に近づきつつあり、需要者不在のまま地価下落に歯止めがかからない状況にある。
2	2	八女 5-3	黒木町本分字上南684番 かね直酒舗	15,300 15,700	▲2.5% ▲2.5%	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2.6%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。 ・水道が供給されインフラ整備が行われたが、住宅地としての代替性が乏しいことから、商業地としての要因上昇には繋がらない。 ・近年基準地周辺及び国道沿いで取引があったものの低地で、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	3	朝倉 5-3	宮野字大一原1949番1 WASHハウス朝倉宮野店	17,400 17,800	▲2.2% ▲2.2%	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。 ・朝倉市の郊外にあるため、国道沿いながらも店舗としての用地取得需要は弱い。 ・当該地域の商業繁華性は衰退傾向にあり、住宅用地としての転用も見受けられる。 ・特段の新規出店もなく、地価は下落傾向である。
4	4	飯塚 5-5	口原字牟牟田341番1 大福うどん	22,600 23,100	▲2.2% ▲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。 ・飯塚市では令和5年7月に飯塚駅近くにゆめタウン飯塚が開業し、さらに中心部の顧客吸引力が高くなっている。
5	7	築上 5-1	大字権田972番16外 御菓子司鹿の子	23,000 23,500	▲2.1% ▲1.7%	350㎡ 店舗兼住宅 S2 権田 150m 近商 (80, 200)	・国道沿いに低層店舗のほか住宅等も見られる商業地域で、駅前商業地としての性格も併せ持つ地域である。 ・継続的な人口減少、40%を超えた高齢化率、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。 ・同じ路線上にテナント募集や売家、買家の看板を多く見るが、数年間同じ看板のものもあり、市場の滞留期間が極めて長く、成約が困難なことが伺える。
6	5	八女 5-2	上陽町北川内字川端546 番1	14,800 15,100	▲2.0% ▲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。 ・銀行とコンビニがあるが、生鮮食品全般を扱う店舗はなく、廃業している店舗も見受けられ繁華性は低い。 ・近隣顧客が主になるが、人口減少や高齢化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。
6	6	八女 5-5	星野村字鍛冶屋13092 番7 株式会社山口電気	7,400 7,550	▲2.0% ▲1.8%	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。 ・旧星野村は人口減少(年率約3%)・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。
8	7	豊前 5-1	大字塔田640番1外 うどん豊前屋	23,300 23,700	▲1.7% ▲1.7%	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	9	上毛 5-1	大字宇野1068番1	12,400 12,600	▲1.6% ▲1.6%	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	11	香春 5-1	大字高野字平町1015番 1 黒石歯科医院	20,900 21,200	▲1.4% ▲1.4%	634㎡ 診療所兼住宅 RC2 香春 230m 準都計 (70, 200)	・店舗の集積度が低く繁華性に乏しい商業地域であり、商業系の利用目的による需要は減退傾向。 ・平成28年のスーパー閉店以降、田川市等の商業施設へ顧客は流出し、商業地需要を喚起する要因に乏しく、地価はマイナス基調で推移。 ・バイパス(国道201号)の供用開始以降、南北の車両通行はバイパスに移行し、対象基準地前面の国道322号沿線は収益性の低下が認められる。 ・近隣の町役場及びJR香春駅周辺には、各種店舗が見られるが店舗形態が旧態依然とし、顧客吸引力が弱く衰退傾向にある。

※同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

北九州エリア

区分	R6 順位 R5 順位	基準地番号	所在及び地番 『住居表示』 ビル名・店舗名	R6年価格 R5年価格 (円/㎡)	R6年 変動率 R5年 変動率	面積 建物 最寄駅 用途地域等(建ぺ い率、容積率)	R6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』	120,000	7.1%	140㎡ 住宅 W2 戸畑 1,600m 1住居 (60, 200)	・近隣地域は当区の平坦な地勢に位置し、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、戸建住宅や共同住宅等が建ち並ぶ古からの住宅地域である。 ・戸畑区では、昨年と比べ、土地取引件数、住宅着工数ともにやや減少したが、近隣地域のように人気のあるエリアでの需要は堅調で、二極化・個別化が鮮明となっている。また、取引価格にメリハリが見られる。 ・最近の住宅地の取引や分譲については、建物価格の高騰を受け、総額を抑えるために小規模な画地の取引が多い。 ・また、当区の平坦部については、マンションの建設も進められ、戸建住宅用地との需要の競合が見られ、地価上昇の一因となっている。
	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	110,000	4.8%	1327㎡ 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、単身世帯の増加を背景に中心市街地の共同住宅地帯の土地需要が近年高まっており、最寄駅である片野駅、香口三萩野駅、城野駅等モノレール沿線では、賃貸マンション、都心型分譲マンション(単身者向け等の専有面積が狭いタイプ)の建設が近年多く見られており、比較的規模の大きな画地については、高値での取引も多く、地価上昇となっている。 ・モノレール沿線が都心部に近いエリア(小倉駅～城野駅)は、居住利便性が良好であり、当該路線沿いの最寄駅まで近いマンションや戸建住宅の住宅地の需要は旺盛で地価も上昇傾向が続いている。
	3	北九州戸畑 -2	中原西3丁目7番31 『中原西3-6-35』	102,000	5.0%	223㎡ 住宅 W2 九州工大前 550m 1住居 (60, 200)	・近隣地域はJR駅まで近く、また幹線道路にもバス便が充実しており、小学校やスーパーマーケットも徒歩圏にあり、環境的にも大変人気のある住宅地域である。 ・周辺地域は古からの住宅街であり、築年を経た建物が多く、今後は建て替えが進んでいくと思われるが、最近の傾向として、ある程度大きな画地は分割して売却する/リノベーション等の業者が多く、これらも価格を押し上げている要因となっていると思われる。 ・これらの要因から周辺の取引事例も高めのものが多く、地価は上昇傾向で堅調に推移している。但し、こうした地価動向は、戸畑区の平坦地全体に及ぼすことで、利便性が高く文教地区のイメージの強い戸畑区の住宅地(平坦地)は軒並み価格変動率が上昇傾向となっている。
	5			97,100	3.0%		
	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	1,080,000	10.2%	755㎡ 銀行 RC3 小倉 180m 商業 (80, 800)	・北九州市による再開発促進策「コクラ・クロスサキビテーション」で容積率割増が行われ、オフィス等の開発機運が向上している。 ・古旧化したオフィスビルを含む賃貸市場の空室率は依然として10%超の水増しにあるが、コクラ・クロスサキビテーション適用第1号のオフィスビルが竣工開通であり、直近5年間のIT系企業の誘致件数は右肩上がりにより推移していることから、最新設備を備えるビルに対する潜在的な需要は蓄積してきている。
価格上位(商業)	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	750,000	9.5%	201㎡ 店舗兼共同住宅 R C8 小倉 350m 商業 (80, 800)	・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、容積率が800%に緩和された影響も受け、高い需要が期待される。
	3	北九州小倉北 5-8	魚町4丁目12番1外 『魚町4-3-1』 アクソ小倉	570,000	9.6%	311㎡ 店舗兼共同住宅 R C13 小倉 680m 商業 (80, 800)	・小倉駅の南方約880mに位置し、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、北九州市による再開発促進策「コクラ・クロスサキビテーション」により指定容積率が600%から800%に緩和され高度利用が期待される。 ・当該事業適用第1号のオフィスビルである「BIZIA KOKURA(ビジアコクラ)」が道路を挟んだ正面に令和6年10月にオープン予定であり、さらに、周辺には且過地区再整備事業などが予定されており、注目度の高いエリアとなっている。 ・都心回帰により需要が旺盛なマンション用地として商業地を活用する動きが活発で、共同住宅適地としても需要が根強く地価は上昇基調で推移している。
	1	北九州小倉北 -16	江南町1018番7外 『江南町5-12』 オリエンタル江南町	99,000	7.6%	344㎡ 共同住宅 SRC11 小倉 1300m 商業 (80, 400)	・JR小倉駅の南東方約1300m、国道10号の背後に共同住宅、営業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、単身世帯の増加を背景に中心市街地の共同住宅地帯の土地需要が近年高まっており、モノレール沿線の中でも特に都心部に近いエリアでは、賃貸マンション、都心型分譲マンション(単身者向け等の専有面積が狭いタイプ)の建設が近年多く見られている。 ・ターミナル駅である小倉駅へ徒歩でのアクセスも可能であり、周辺は、利便施設も多いが、今まで価格が比較的割安だったこともあり、今後は、都心部地帯の高まりを受け、営業所、共同住宅等の需要が強く見込まれているエリアである。対象地の同一路線沿い(近隣地域の範囲外)の近いエリアでも取引事例が出ており、地積がやや小さいので割高な単価であるものの、地価上昇の実証的な裏付けも十分に取れており、上昇率は大きいものの、特殊に変動する要因があったという理由ではなく、実際の取引価格水準に見合った絶対額として評価した結果の変動率である。
変動率上位(住宅)	2	北九州八幡東 -7	石坪町9番9 『石坪町5-24』	93,000	7.5%	199㎡ 住宅 W2 八幡 4700m 1住居 (60, 200)	・当該近隣地域は、小倉北区に近い幹線道路背後平坦部の一般住宅を主体とする地域であり、良好な生活環境を具備している。 ・八幡東区では、地勢や街路条件などによって、市況は二極化・個別化している。山麓部の生活環境と異なる傾斜地帯の住宅地の地価は下落傾向が継続しているが、対象基準地のような平坦部に存する生活利便性良好な住宅地については、一定の希少性が認められ人気が高まっている。 ・こうした中、周辺付近では比較的高値の取引が見られ、今回の高い地価上昇率となった。
	3	北九州戸畑 -3	天神1丁目120番2 『天神1-4-12』	120,000	7.1%	140㎡ 住宅 W2 戸畑 1600m 1住居 (60, 200)	・近隣地域は当区の平坦な地勢に位置し、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、戸建住宅や共同住宅等が建ち並ぶ古からの住宅地域である。 ・戸畑区では、昨年と比べ、土地取引件数、住宅着工数ともにやや減少したが、近隣地域のように人気のあるエリアでの需要は堅調で、二極化・個別化が鮮明となっている。また、取引価格にメリハリが見られる。 ・最近の住宅地の取引や分譲については、建物価格の高騰を受け、総額を抑えるために小規模な画地の取引が多い。 ・また、当区の平坦部については、マンションの建設も進められ、戸建住宅用地との需要の競合が見られ、地価上昇の一因となっている。
	4			112,000	4.7%		
	1	北九州小倉北 5-6	紺屋町177番1 『紺屋町9-10』	280,000	14.8%	247㎡ 店舗 S4 小倉 850m 商業 (80, 800)	・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。 ・良好な利便性に加え、北九州市による再開発促進策「コクラ・クロスサキビテーション」により指定容積率が600%から800%に緩和され高度利用が期待される。 ・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きながら相対的な割安感も手伝って高い上昇率となった。
	2	北九州八幡西 5-3	黒崎1丁目2番3 『黒崎1-4-1』 北九州銀行八幡支店	246,000	12.8%	826㎡ 銀行 SRC3 黒崎 250m 商業 (80, 800)	・対象基準地は、JR黒崎駅より約250mの金融機関や事務所ビルなどが建ち並ぶ駅前商業地域に存する。 ・黒崎駅周辺では近年、駅前の大型商業施設が閉鎖し、新規のオフィス需要も弱く、商業地域としての商圏・商況は縮小傾向にある。 ・一方、高層利用可能な国道沿いの駅前商業地域などでは、良好な利便性を反映して、画大地を中心にマンション用地の需要が強い。特に周辺では昨年以降、新築賃貸マンションの竣工が顕著であり、黒崎地区南端付近では建設中の分譲マンションも見受けられる。 ・さらに、本年3月「コクラ・クロスサキビテーション」の一環として、指定容積率緩和の都市計画変更が行われ、建物高層化への寄与が指摘される。 ・当該基準地には、マンション適地として一定の割安感があると思われる、今回の調査では高い上昇率となった。
変動率上位(商業)	3	北九州八幡西 5-10	黒崎3丁目37番8 『黒崎3-8-22』 黒崎駅前グリーンビル	201,000	11.7%	330㎡ 店舗兼共同住宅 S RC7 黒崎 200m 商業 (80, 800)	・対象基準地は、JR黒崎駅より約200mの中高層ビル、医院、マンション等が建ち並ぶ駅前の商業地域に属する。 ・北九州市による「コクラ・クロスサキビテーション」(民間開発の誘導と企業誘致促進のため、補助事業の新設・拡充や各種規制緩和を行う取組み)の一環として、令和6年3月に黒崎地区の一部(約21ha)において指定容積率緩和(400%→600%→800%)の都市計画変更がなされた。今後は土地利用の高度化がより可能になり、既存ビルの建て替え需要が期待される。 ・黒崎地区は、良好な立地性を背景として、分譲・賃貸ともマンション用地の需要が強く、地価は堅調に推移している。
	6			180,000	8.4%		

筑後エリア

対象地域	R6年概況
大牟田市	<ul style="list-style-type: none"> ・大牟田市の人口は約10.5万人、直近6年間で8,838人減少(△7.8%)している。 ・住宅地の地価は、全16地点のうち、上昇地点が6地点、横這い地点が6地点、下落地点が4地点となっており、その結果平均変動率は+0.1%と、横這いから上昇へ転じた。 ・利便性や快適性が良好な市中心部の住宅地では微増傾向が継続、周辺でも取引価格がほぼ底値に近づいてきたとの見方が広がった。しかし、郊外部や街路条件等が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、上昇地点が2地点、横這い地点が6地点、下落地点が0地点となっており、その結果平均変動率は+0.4%と、横這いから上昇へ転じた。 ・イオンモール大牟田やゆめタウン大牟田等の大型商業施設や郊外の路線商業地に顧客が集中し、旧来からの商店街は衰退傾向が見られる。10商店街の空き店舗数は149で、空き店舗率は約41.85%と、ほぼ前年度と同じ数値である。 ・工業地については、TSMCの熊本進出に伴う関連企業の進出、有明沿岸道の荒尾市方面への延伸工事、更に、産業団地整備可能性調査の結果、臨海部のエリア(30ha)が候補地に選定される等、プラス要因が出始めており、地価の上昇幅は拡大した。
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、最寄駅徒歩圏内の住宅地の需要は堅調である。但し、郊外における分譲地の売れ残りが目立つ様になってきた。 ・旧郡部については、西鉄沿線の三潁町では上昇、北野町では横ばい～やや上昇、城島町では横ばい～下落、田主丸町はR5.7の豪雨災害の影響で下落となった。 ・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。 ・中心商業地は、コロナ禍で上昇した空室率はその収束とともに改善が認められたが、物価上昇、人件費高騰及び人手不足により再び悪化に転じた。 ・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、三潁町は上昇、北野町、城島町は横ばい、田主丸町は豪雨災害の影響で下落であった。 ・工業地は小郡鳥栖南スマートIC開通(R6.6.9)や半導体関連企業の立地需要、運送中継拠点の整備需要等により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±0.0%と横ばい傾向で推移している。 ・筑後市内の分譲地の需要は引き続き堅調であり、これまでは山ノ井・長浜地区等の中心部における分譲地価格の上昇が顕著であったが、その傾向が郊外部まで波及している。 ・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。特に郊外部の上昇幅が拡大した。 ・商業地は、全2地点で上昇しており、平均変動率も上昇した。 ・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"> ・主要な観光施設として川下り、旧柳川藩主立花家別邸の「御花」、北原白秋生家等がある。令和4年の観光入込客数は686,000人(前年比+40.8%)、観光消費額は41億877万円(前年比+52.3%)、宿泊客数は119,007人(前年比+73.8%)、川下り利用客数は152,615人(前年比+104.1%)、外国人観光客数は15,243人(前年比+4,169.7%)となった。新型コロナウイルス感染症が令和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5年に引き続き令和6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11地点の推移内訳としては、上昇地点4地点、横這い地点3地点、下落地点4地点となっている。 <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いたが、全般的には価格が下げ止まり、微増傾向に転じている。 ・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微増傾向が見られる。但し、市の周辺部の農家集落地域においては下落の地域も存している。商業地については下庄地区の中心部や幹線沿いの地域などは微増傾向を示している。また、旧山川町の工業地帯の変動率も上昇となっている。 <p>八女市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・八女市の住宅需要は、旧八女市中心部～西部における利便性の良い住宅地では需要が回復し上昇傾向が見られるのに対し、利便性の劣る合併町村においては、人口減少や高齢化の進行が顕著であり、依然として下落傾向が続いている。 ・旧八女市中心部の商業地は、国道442号バイパス沿線(ゆめタウン周辺)に移行しており、当該沿線においては地価は上昇傾向である。また、本町や本村地区でも新庁舎の開庁や業務スーパー等の進出により、地価は上昇傾向となっている。他方、黒木地区や立花地区の商業地帯は、当該地域経済の低迷により依然として下落傾向が続いている。 ・旧八女市内の国道3号及び国道442号バイパス沿い、伝統的建造物群保存地区内に存する店舗用物件については、引き合いが多くなっている。また、分譲地は概ね好調である。 ・旧八女市以外の商業地帯は衰退傾向が著しく、住宅地域についても空き家が増えており取引が成立し難くなっている。

筑豊エリア

対象地域	R6年概況
直方市	<ul style="list-style-type: none"> 直方市の人口は、令和5年4月～令和6年4月の1年間で0.9%減少、ここ5年間で1.9%減少しているが、周辺市町村と比較してその減少率は相対的に小さい。 土地取引件数は、令和4年が662件、令和5年が671件、令和6年5月まで307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年が281戸、令和6年4月まで123戸となっており、令和5年は減少したが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、住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、地価は引き続き上昇基調である。一方中南部の犬鳴川周辺部や市域南側の郊外に位置する利便性の劣る住宅地域、住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ないし微増基調である。このように地価の二極化は継続しているが概ね堅調である。 商業地は、JR直方駅前を中心とした既存商業地は空店舗が多く、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、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、多様な用途利用が行われ、更地となっていた旧商業施設跡地の活用の動きもある。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、商業地の地価は引き続き上昇基調で推移中である。 工業地は、鞍手IC近くの「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）に基づく事業が予定通り進んでいる。当該事業は、国策として進められているデータセンター等の誘致を目指すもので来年度完成予定であり、分譲価格等は未定であるが、波及効果が期待される。基準地直方9-1は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状況にあるが、最寄り高速10まで4km程度に位置し、10へのアクセス道路も充実しており、当該造成工業団地の影響により需要の増加が期待される。また、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も指摘される。
宮若市・鞍手郡	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少傾向が続き、高齢化率も県平均と比較して高い。直近5年間の人口は、宮若市で約8%、小竹町で約9%、鞍手町で約7%の減少で、いずれも高い減少率となっている。 住宅地は、定住促進のための各種施策が行われているものの人口減少が継続しており、市街地に近い利便性の高いエリアを除いては引き続き地価は下落傾向にある。 商業地については、旧来型の商業地の商況は低迷している一方、複合施設や生活利便施設の整備が進む鞍手町の新庁舎周辺など、比較的強含みのエリアも一部にみられる。 工業地は内陸型であるが、高速道路インターチェンジに近い低価格水準の工業地については、相応の引き合いも見られ、市況改善が認められる。 宮若市では令和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ス宮若」まちづくりプロジェクトを締結。 小竹町では児童数減少により令和7年度より町内3つの小学校を1校へ統合し、小竹南小学校を改築して利用予定。 鞍手町役場の新庁舎は令和7年1月に開庁予定。総事業費は周辺の整備等を含めて53.2億円。 鞍手町では児童数減少により町内6つの小学校を1校へ統合し、令和10年度に開校する計画。 令和4年4月、経済産業省が地方データセンター候補地を公表。九州の候補地の1つに直方・鞍手工業団地が挙がる。
飯塚市・嘉穂郡	<ul style="list-style-type: none"> 飯塚市の人口は令和6年4月で12.4万人で、過去6年間で2.8%減少、高齢化率は32.3%で昨年より更に0.5%上昇している。 土地取引件数は、令和4年1,506件、令和5年1,354件で、前年より約1.0%減少している。 飯塚市統計の新築家屋棟数は、令和4年482棟、令和5年600棟で24%と大幅に増加している。 昨年開業した「ゆめタウン飯塚」近くのJR飯塚駅周辺では、土地取引が活発化しており、住宅地は坪13万円以上、商業地では坪20万円以上で、なかには高額取引も見られる。 分譲マンションは3年ぶりに新築マンション4棟が建設計画があり、令和6年に2棟竣工予定（2棟合計98戸）、令和7年に2棟竣工予定（2棟合計147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月に竣工した。 JR飯塚駅近くに進出した「ゆめタウン飯塚」（出店数：約100店舗）は、令和5年7月29日に開業し、年間600万人の来店客数が見込まれている、これまでのところ順調である。 市中心部のアーケード街やJR新飯塚駅前、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ているが、飯塚市商工会議所作成のアーケード歩行者通行量では、この1年で大きな変化は見られない。 令和4年6月竣工の新規テナントビル（店舗兼事務所3F建）は半年後に坪0.8万円ですみ成約になったが、その他は空室で、新規需要は見られない。 飯塚ダイハツ本社工場跡地の背後地約3万㎡に、建材製造の3工場と事務所が令和6年4月に竣工。 工業用地不足に伴い、15年ぶりに栗尾工業団地の一角1.6haが整備された。 飯塚市は筑穂元吉の炭鉱跡地25.2haを購入し新工業団地として整備中。令和10年度を目途に完成予定であり、半導体や物流関連の企業誘致を図っており、工業用地の需要は更に高まっている。
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、少子高齢化が進行している。市場では、立地性による取引の2極化・多様化の傾向が明確化している。 住宅地については、田川市では、伊田地区や後藤寺地区などの中心市街地周辺や令和5年4月に市立中学校の統廃合（7校→2校）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。郊外域でも一定の生活利便性を具備した地域では、相応の取引が見られ、総じて、市況の改善傾向が認められる。福智町についても、取引価格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。その他の町村では、人口減少の影響などから、市況は低調気味であり、全体としては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、田川市や川崎町、大任町などでは、幹線道路沿線を中心に、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、商況や現在の地価水準などから推して、地価は概ね横ばい基調で推移しているものと史料される。福智町も土地の利用度が高い地域を中心に需給はほぼ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、地価は弱含み気味に推移していると思われる。駅前アーケード街など地域によっては、商業性が希薄となったことから、住宅地への移行事例が見受けられる。 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や空港、港湾施設などから比較的遠く、現在のところ、市況は膠着気味であると思われる。こうした中、地価は概ね横ばい圏内で推移しているものと判断される。
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り、農家住宅地の需要については限定的であるため、地価の下落傾向が継続している地域もみられるが、「嘉麻市転入者等住まい応援交付金」等の効果もあり、市内の住宅地の多くは地価が下げ止まり、横這い程度で推移している。また、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、地価は小幅ながら上昇しており、市内の住宅地の平均変動率は下落から小幅な上昇へと転じた。 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いるが、住宅地需要も存するため、地価は下げ止まりの傾向にあり、市内の商業地の平均変動率は下落から横這いとなった。