

令和7年9月8日

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

【別冊 1】

令和7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】

R7 順位 R6 順位	基準地番号	所在及び地番 『住居表示』 ビル名、店舗名	R7年価格 R6年価格 (円/㎡)	R7年 変動率 R6年 変動率	面積 建物 最寄駅 用途地域等(建ぺ い率、容積率)	R7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	650,000 590,000	10.2% 11.5%	953㎡ 店舗兼事務所 S2 唐人町 920m 2住居 (60, 200)	・近接に大型商業施設「MARK IS 福岡もち」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利便性は高い。また、文教地区としても人気があるため富裕層向けマンションの需要も一定程度見込める地域である。 ・一般住宅と店舗が混在しているが、現在の需要の主体は分譲マンション用地であり、マンションデベロッパーの投資採算性に基づいて価格が形成されている。 ・市内の一部のマンションでは販売が鈍化しているものの、中央区内の優良なマンション用地の需要は旺盛である。 ・建築費の高騰化を販売価格に転嫁できるエリアのため販売価格についても上昇傾向が継続しており、中央区内の優良なマンション用地の需給は逼迫した状況が継続している。 ・以上より、地価についても高い上昇率が継続しているが、将来的に用地取得費や建築費の高騰化をどこまで販売価格に転嫁できるかの不透明感も存するため、地価上昇率は若干ながら縮小している。
2 2	福岡中央 -8	御所ヶ谷126番3 『御所ヶ谷2-40』	600,000 570,000	5.3% 10.7%	325㎡ 住宅 W2 薬院大通 510m 1住居 (60, 200)	・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で、需要の中心は戸建住宅建設目的の富裕層の個人や高級賃貸マンション建設目的の法人等である。 ・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ある。 ・以上より、地価についても上昇傾向が継続しているが、価格が十分に高い水準になってきていることや建築費高騰化の影響等により地価上昇率は縮小している。
3 7	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	577,000 510,000	13.1% 13.3%	1,387㎡ 共同住宅 RC9 六本松 600m 2住居 (60, 200)	・九州大学六本松キャンパス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、地下鉄七隈線の博多駅までの延伸による利便性向上の影響もあるため、住宅地の需要は堅調である。 ・六本松駅から徒歩圏内に存する店舗と共同住宅等が混在する住宅地域であるが、現在の需要の主体は分譲マンション用地であり、マンションデベロッパーの投資採算性に基づいて価格が形成されている。 ・市内の一部のマンションでは販売が鈍化しているものの、中央区内の優良なマンション用地の需要は旺盛である。 ・建築費の高騰化を販売価格に転嫁できるエリアのため販売価格についても上昇傾向が継続しており、中央区内の優良なマンション用地の需給は逼迫した状況が継続している。 ・将来的に用地取得費や建築費の高騰化をどこまで販売価格に転嫁できるかの不透明感も存するものの、販売価格に未だ伸びしろがあるため、地価は昨年並みに上昇している。
4 7	福岡南 -12	高宮2丁目100番 『高宮2-10-25』	565,000 510,000	10.8% 15.1%	1,262㎡ 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、高宮駅周辺では1種155万/坪程度(容積率200%)とかなりの高額で素地取得を行う業者もみられる。 ・高宮エリアでは新規供給は見られないものの、学区も良好であり、旺盛なマンション需要が認められる。 ・高宮エリアでは近時分譲マンションの販売は見られないものの、新規供給が行われた場合には、販売価格は300万/坪超となることも想定される。高騰する建築費を販売価格に転嫁できるエリアであり、地価は依然として高い地価上昇率で推移している。
4 6	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	565,000 520,000	8.7% 11.8%	779㎡ 共同住宅 RC9 別府 450m 1住居 (60, 200)	・別府駅まで徒歩圏内の生活利便性の高い住宅地域で、分譲マンション及び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17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。 ・不透明な経済情勢により上昇幅は縮小されたものの、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地価上昇圧力は強い。
6 3	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	564,000 534,000	5.6% 6.0%	330㎡ 共同住宅 RC3 六本松 500m 1住居 (60, 200)	・九州大学六本松キャンパス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、地下鉄七隈線の博多駅までの延伸による利便性向上の影響もあるため、住宅地の需要は堅調である。 ・六本松駅から徒歩圏内に存する住宅地域であり、その画地規模から賃貸マンション用地が最も有効使用となる。 ・立地に優れる賃貸マンション用地であり、投資目的の取引が堅調である。また、その立地性から賃料の上昇も一定程度見込める地域のため、需要は堅調に推移している。 ・建築費の高騰化や金利上昇の影響により取引利回りの低下が見込めなくなってきたこと等を背景に投資採算性の観点から地価の上昇幅は若干ながら縮小しているが、賃料の伸びしろを有するエリアのためほぼ昨年並みに地価が上昇している。
7 4	福岡中央 -2	唐人町2丁目42番 『唐人町2-3-57』	562,000 530,000	6.0% 10.9%	282㎡ 住宅 W2 唐人町 350m 1住居 (60, 200)準防	・唐人町駅より徒歩圏内の利便性の高い住宅地域であり、都心へのアクセスも良好であるため住宅地の需要は堅調に推移している。 ・画地規模の大きい土地であれば分譲マンション用地の需要が主体となるが、基準地程度の画地規模であれば賃貸マンション用地が最も有効使用となる。 ・立地に優れる賃貸マンション用地であり、投資目的の取引が堅調である。また、その立地性から賃料の上昇も一定程度見込める地域のため、需要は堅調に推移している。 ・建築費の高騰化や金利上昇の影響により取引利回りの低下が見込めなくなってきたこと等を背景に投資採算性の観点から地価の上昇幅は縮小傾向にある。
8 4	福岡早良 -10	西新7丁目698番4 『西新7-1-36』	557,000 530,000	5.1% 5.0%	227㎡ 住宅 W2 藤崎 350m 1住居 (60, 200)	・一般住宅とマンション等が混在する住宅地域。 ・藤崎駅や商店街へ近接するとともに、居住環境も良好であることから、旧来から人気が高い住宅地域である。 ・基準地は227㎡の一般住宅の敷地であるが、総額1億2,600万円と高額であることから、需要者は限定的であり、高所得者層の個人、転売目的の不動産業者、土地を仕入れて建物建設を行うデベロッパーが中心となる。

価格順位表(上位)

【住宅地】

R7 順位 R6 順位	基準地番号	所在及び地番 『住居表示』 ビル名、店舗名	R7年価格 R6年価格 (円/㎡)	R7年 変動率 R6年 変動率	面積 建物 最寄駅 用途地域等(建ぺ い率、容積率)	R7年概況
9 10	福岡中央 -7	地行3丁目16番8 『地行3-16-10』 ブライトパーク・サンリヤン 地行Ⅱ番館	546,000 496,000	10.1% 12.2%	1,301㎡ 共同住宅 RC7 西新 600m 1中専 (60, 150)	・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り、利便性が高い。また、文教地区としても人気があるため、富裕層向けマンションの需要も一定程度見込める地域である。 ・周辺も高層の共同住宅が多いが、現在の需要の主体も分譲マンション用地であり、マンションデベロッパーの投資採算性に基づいて価格が形成されている。 ・市内の一部のマンションでは販売が鈍化しているものの、中央区内の優良なマンション用地の需要は旺盛である。 ・建築費の高騰化を販売価格に転嫁できるエリアのため販売価格についても上昇傾向が継続しており、中央区内の優良なマンション用地の需給は逼迫した状況が継続している。 ・以上より、地価についても高い上昇率が継続しているが、将来的に用地取得費や建築費の高騰化をどこまで販売価格に転嫁できるかの不透明感も存するため、地価上昇率は若干ながら縮小している。
10 7	福岡早良 -16	西新7丁目801番12 『西新7-9-16』	536,000 510,000	5.1% 5.2%	254㎡ 共同住宅 LS3 西新 950m 1中専 (60, 150)	・一般住宅と共同住宅等が混在する住宅地域。 ・西新駅からやや距離がある住宅地域であるものの、旧来から文教エリアとして人気が高い住宅地域である。 ・基準地は254㎡の共同住宅の敷地であり、総額1億3,600万円と高額であることから、需要者は限定的であり、高所得者層の個人、転売目的の不動産業者、土地を仕入れて建物建設を行うデベロッパーが中心となる。

価格順位表(上位)

【商業地】

R7 順位	基準地番号	所在及び地番 『住居表示』 ビル名、店舗名	R7年価格 R6年価格 (円/㎡)	R7年 変動率 R6年 変動率	面積 建物 最寄駅 用途地域等(建ぺ い率、容積率)	R7年概況
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	9,150,000 9,100,000	0.5% 3.4%	430㎡ 店舗兼事務所 SRC9F1B 天神 50m 商業 (80, 800)防火	・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であり、 ワンビルの開業も相俟って繁華性はより高くなっており、賃料も総じてみれば小幅な がら上昇している。 ・金利上昇後も金融機関の融資姿勢は積極的であり、国内外のファンドや事業会社 を中心に投資意欲は高く、需要は堅調であるが、オフィスの大量新規供給により空室 率が上昇している。また、将来的に賃料に下押し圧力が加えられる懸念も存すること や今後の取引利回りの低下にあまり期待が持てないため、オフィス最有効使用の殆 どの地点について地価上昇率は縮小している。 ・オフィス等地では、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十分に高い水準にある。このため、地価の上昇 余地がなくなってきたり、小幅な地価上昇に留まっている。
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	7,250,000 7,050,000	2.8% 1.7%	261㎡ 店舗兼事務所 SRC7 西鉄福岡(天神) 300m 商業 (80, 500)防火	・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 域であり、歩行者通行量が多く、商業地としてのポテンシャルは極めて高い。 ・インバウンド客の増加の影響等により百貨店売上が好調を維持しており、また、路 面店の需要も堅調であるため、天神西通り沿いでは高値の取引事例もみられる。 ・賃料水準についても上昇傾向にあり、店舗の空室消化が進んでいる。 ・以上より市況は好調な状況であり、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、地価の上昇幅はや や拡大となっている。
3	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	6,340,000 5,870,000	8.0% 16.2%	3,789㎡ 店舗 SRC8F2B 天神 200m 商業 (80, 800)防火	・昭和通り沿いに商業施設、事務所ビルが建ち並ぶ繁華性の高い高度商業地域。 ・隣接する「福岡中央郵便局」及び背後の「イオンショッパーズ福岡」の建替え計画が 発表され、開発期待も存し、今後より繁華性が増していくことが期待されるエリアである。 ・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 客の核になっており、インバウンド客増加の影響もみられる。 ・以上より市況については好調であり比較的高い地価上昇率が継続しているが、建 築費の高騰化等の影響により投資採算性からみると、地価の上昇余地が少なくなっ てきており上昇傾向については縮小傾向にある。
4	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	5,700,000 5,600,000	1.8% 2.8%	719㎡ 店舗兼事務所 SRC9 博多 150m 商業 (80, 600)防火	・高層店舗兼事務所等が建ち並ぶ博多駅前の商業地域であり、賃料は総じてみれば 小幅ながら上昇している。 ・金利上昇後も金融機関の融資姿勢は積極的であり、国内外のファンドや事業会社 を中心に投資意欲は高く、需要は堅調である。 ・エリア別にみると新規供給物件が多い天神地区の方がオフィス空室率が高い傾向 にある。一方、対象基準地の存する博多駅前地区については新規供給物件が少な く、建替えに伴う移転需要も強いため、空室率は改善傾向にある。 ・インバウンド需要の増加とともにホテル用地の需要が旺盛である。当該地域につ いてはオフィス用地としての需要のほか、ホテル用地としての需要も競合するため、 地価は上昇傾向が継続しているが、投資採算性の観点から十分に高い水準にあるた め小幅な上昇に留まっており、上昇幅についてもやや縮小傾向にある。
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	4,760,000 4,670,000	1.9% 3.8%	613㎡ 店舗兼事務所 RC7F1B 西鉄福岡(天神) 100m 商業 (80, 600)防火	・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 が建ち並ぶ繁華性の高い商業地域。 ・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している。 ・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おり、インバウンド客増加の影響もみられる。 ・商業ビル、ホテル、オフィスの何れも立地可能な地域で地価は上昇傾向が継続し ているが、投資採算性の観点から十分に高い水準にあるため小幅な上昇に留まって おり、上昇幅についてもやや縮小傾向にある。
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	4,720,000 4,560,000	3.5% 7.5%	642㎡ 店舗兼事務所 SRC7F1B 赤坂 250m 商業 (80, 600)防火	・「明治通り」沿いに事務所ビル、店舗ビル等が建ち並ぶ繁華性の高い商業地域。 ・大名地区では、「ザ・リッツ・カールトン福岡」を核とする福岡大名ガーデンシティが 天神ビッグバン2号案件として開業した。インバウンド客の増加とともに、ホテルの稼 働は良好であり、同地区のランドマーク的な存在になっている。 ・インバウンド需要の増加とともにホテル用地の需要が旺盛である。当該地域につ いてはオフィス用地としての需要のほか、ホテル用地としての需要も競合するため、 需要は堅調であるが、オフィス用地の先行き不透明感等から地価の上昇幅は縮小し ている。
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	4,520,000 4,230,000	6.9% 9.9%	1,483㎡ 校舎 SRC8F2B 博多 500m 商業 (80, 600)防火	・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。 ・金利上昇後も金融機関の融資姿勢は積極的であり、国内外のファンドや事業会社 を中心に投資意欲は高く、需要は堅調である。 ・エリア別にみると新規供給物件が多い天神地区の方がオフィス空室率が高い傾向 にある。一方、対象基準地の存する博多駅前地区については新規供給物件が少な く、建替えに伴う移転需要も強いため、空室率は改善傾向にある。 ・インバウンド需要の増加とともにホテル用地の需要が旺盛である。当該地域につ いてはオフィス用地としての需要のほか、ホテル用地としての需要も競合するため、 地価は上昇傾向が継続しているが、建築費の高騰化等の影響から地価の上昇幅はや や縮小傾向にある。
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	3,830,000 3,520,000	8.8% 11.0%	1,055㎡ 事務所 SRC8F1B 祇園 180m 商業 (80, 600)防火	・大博通り沿いに位置するオフィス適地であるが、インバウンド客の増加とともにホ テル用地の需要も認められる。 ・エリア別にみると新規供給物件が多い天神地区の方がオフィス空室率が高い傾向 にある。一方、博多駅前地区については新規供給物件が少なく、建替えに伴う移 転需要も強いため、空室率は改善傾向にあり、その影響が対象基準地の存する祇 園地区や呉服町地区にも波及している。 ・建築費の高騰化等を背景に投資採算性の観点から地価の上昇幅はやや縮小傾向 にあるが、地価の上昇余地を残している商業地域であり、比較的高い地価上昇率が 継続している。

【商業地】

R7 順位 R6 順位	基準地番号	所在及び地番 『住居表示』 ビル名、店舗名	R7年価格 R6年価格 (円/㎡)	R7年 変動率 R6年 変動率	面積 建物 最寄駅 用途地域等(建ぺ い率、容積率)	R7年概況
9 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	3,380,000 2,980,000	13.4% 18.3%	889㎡ 事務所 S8 博多 600m 商業 (80, 500)防火	・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。 ・金利上昇後も金融機関の融資姿勢は積極的であり、国内外のファンドや事業会社 を中心に投資意欲は高く、需要は堅調である。 ・博多駅よりやや距離を有するものの、オフィス用地やホテル用地の需要が競合する エリアであり、地価の割安感が認められる。 ・建築費の高騰化等を背景に投資採算性の観点から地価の上昇率は縮小傾向にあ るが、博多駅周辺の地価の割安感の残る商業地については非常に高い地価上昇率 が継続している。
10 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	3,320,000 3,100,000	7.1% 10.7%	630㎡ 店舗兼事務所 SRC9 渡辺通 近接 商業 (80, 600)防火	・九州電力と福岡銀行が城南線沿いに大規模オフィスビルの共同開発を行って いる。 ・新規供給物件が多い天神地区はオフィス空室率が高まっているが、対象基準地の 存する薬院・渡辺通地区では空室率が非常に低い状況が継続しており、福岡ビジ ネス地区の中では最も低い空室率となっている。 ・七隈線が博多駅に直結した事に伴い渡辺通駅の利便性も高まっており、ホテル 用地の競合も認められる。 ・建築費の高騰化を背景に投資採算性の観点から地価の上昇率は縮小傾向にあ るが、ホテル用地の需要も見込めることからすると地価の割安感も有しており、比較 的高い地価上昇率が継続している。

変動率順位表(上位)

【住宅地】

R7 順位 R6 順位	基準地番号	所在及び地番 『住居表示』 ビル名、店舗名	R7年価格 R6年価格 (円/㎡)	R7年 変動率 R6年 変動率	面積 建物 最寄駅 用途地域等(建ぺい率、容積率)	R7年概況
1 2	福岡東 -12	箱崎3丁目3531番12外 『箱崎3-32-10』	340,000 300,000	13.3% 18.1%	338㎡ 住宅 W2 箱崎九大前 120m 1住居 (60, 200)準防	・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、現在はインフラ工事が進捗中で、令和7年5月には、地区内中央の幹線道路が供用開始された。 ・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、地価は依然として高い上昇率を示している。
2 24	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	577,000 510,000	13.1% 13.3%	1,387㎡ 共同住宅 RC9 六本松 600m 2住居 (60, 200)	・九州大学六本松キャンパス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、地下鉄七隈線の博多駅までの延伸による利便性向上の影響もあるため、住宅地の需要は堅調である。 ・六本松駅から徒歩圏内に存する店舗と共同住宅等が混在する住宅地域であるが、現在の需要の主体は分譲マンション用地であり、マンションデベロッパーの投資採算性に基づいて価格が形成されている。 ・市内の一部のマンションでは販売が鈍化しているものの、中央区内の優良なマンション用地の需要は旺盛である。 ・建築費の高騰化を販売価格に転嫁できるエリアのため販売価格についても上昇傾向が継続しており、中央区内の優良なマンション用地の需給は逼迫した状況が継続している。 ・将来的に用地取得費や建築費の高騰化をどこまで販売価格に転嫁できるかの不透明感も存するものの、販売価格に未だ伸びしろがあるため、地価は昨年並みに上昇している。
3 18	福岡早良 -7	野芥1丁目879番2 『野芥1-13-25』	204,000 181,000	12.7% 13.8%	246㎡ 住宅 W2 野芥 350m 1住居 (60, 200)	・一般住宅のほか、共同住宅も見られる地下鉄七隈線野芥駅から徒歩約5分の国道263号背後の住宅地域。 ・地下鉄七隈線の博多駅延伸による交通利便性の向上、地下鉄空港線沿線と比較した住宅地価格の割安感から、戸建住宅を中心とした需要は堅調である。 ・需要は堅調ではあるものの、今後は住宅取得意欲に影響を与える長期金利の動向、住宅ローン金利の動向等に注意が必要である。
3 18	福岡早良 -19	賀茂4丁目429番7 『賀茂4-37-12』	204,000 181,000	12.7% 13.8%	121㎡ 住宅 W2 賀茂 200m 1低専 (50, 80)	・環状線背後に形成された駅から地下鉄七隈線賀茂徒歩約3分の交通利便性に優れた戸建住宅地域。 ・福岡都市部の戸建住宅地の価格は上限値に近づいているとの見方があるものの、地下鉄空港線沿線と比較した割安感から需要は堅調である。 ・現況農地の造成前宅地のミニ開発等による分譲販売価格に牽引され、戸建住宅地の地価は高い上昇率を維持している。
5 12	粕屋 -5	大字柚須字島廻り75番1 プリマペーラ	135,000 120,000	12.5% 14.3%	1,188㎡ 共同住宅 RC3 柚須 450m 1住居 (60, 200)	・JR柚須駅の徒歩圏に存する共同住宅、戸建住宅を中心として、周辺には作業所や倉庫等が存する住宅地域。 ・最寄駅はJR駅で、都心である博多駅まで乗り換えなしで約10分程度であり、交通利便性が極めて高い。また、ミスターマックス、トライアル等の大規模店舗も、約1km程度に存し、商業施設への利便性も高い。 ・福岡市内の分譲マンション及び住宅用地の価格が高騰しており、福岡市の東に近接し、ベッドタウンである粕屋町の土地価格も上昇している。 ・福岡市内の戸建住宅用地、共同住宅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 5	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	174,000 155,000	12.3% 15.7%	2,559㎡ 共同住宅 RC15 新宮中央 400m 1住居 (60, 200)	・JR新宮中央駅徒歩圏に位置し、土地区画整理事業により整備された分譲マンション等が建ち並ぶ地域である。 ・最寄駅はJR駅で、都心である博多駅まで約25分程度、また周辺には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。 ・建築費等の物価上昇の影響もあり、福岡市東区のマンション価格は高騰しており、隣接する新宮町にも価格上昇の波が及んでいるが、販売状況は好調に推移している。 ・土地区画整理事業地内を含め、複数のマンション開発が進んでおり、マンションデベロッパーの取得意欲は高く、マンション用地価格は依然上昇傾向にある。
7 17	福岡早良 -5	次郎丸1丁目158番10 『次郎丸1-3-21』	202,000 180,000	12.2% 13.9%	231㎡ 住宅 W2 次郎丸 700m 1低専 (50, 80)	・地下鉄七隈線次郎丸駅徒歩圏の戸建住宅が中心の住宅地域。 ・地下鉄七隈線の博多駅延伸により七隈線沿線の住宅需要は非常に強く、宅地分譲開発等が多く見られ、地価は上昇基調が継続している。 ・ただし、近年は分譲価格の高騰により需要に落ち着きが見られ、今後の動向に注視すべきである。
8 -	福岡早良 -21	次郎丸3丁目554番1外 『次郎丸3-10-28』 Chambord次郎丸駅前	214,000 191,000	12.0% -	738㎡ 共同住宅 RC6 次郎丸 180m 1住居 (60, 200)	・環状線背後に形成された地下鉄七隈線次郎丸駅から徒歩約3分の交通利便性に優れた住宅地域。 ・早良区内の地下鉄七隈線沿線の背後住宅は戸建住宅地が中心であり、共同住宅地が少ないことから需要は堅調である。 ・分譲マンションの販売価格の単価は上昇傾向にあり、分譲マンション適地の価格は引き続き高い上昇率となっている。 ・戸建住宅地の地価上昇率が緩和傾向にある中で、共同住宅地は商業地と競合していることもあり、価格は上昇傾向で推移している。
9 154	福岡西 -5	野方3丁目610番57 『野方3-54-15』	80,000 71,500	11.9% 7.5%	287㎡ 住宅 W2 橋本 1.7km 1低専 (50, 80)	・西区郊外の戸建住宅地域。 ・幅員6mに中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅団地であり、住環境に優れ、需要は堅調である。 ・駅から遠く、交通接近条件において市場劣後するものの、西区中心部にして割安感があることから、団地内において区画分譲も多く認められ需要は活発化してきており地価の上昇率は高い。
10 62	福岡西 -6	横浜1丁目6番9 『横浜1-4-10』	109,000 97,500	11.8% 10.8%	162㎡ 住宅 W2 今宿 1km 1住居 (60, 200)	・西区郊外の戸建住宅地域。 ・海岸に近接する中規模の住宅地域で、各種生活利便施設に近いことから交通接近条件において市場優位性を有するため需要は堅調である。 ・学校、商店、駅等の生活施設等に比較的近く需要が堅調で、割安感も伴い地価の上昇率は高い。

変動率順位表(上位)

【商業地】

R7 順位 R6 順位	基準地番号	所在及び地番 『住居表示』 ビル名、店舗名	R7年価格 R6年価格 (円/㎡)	R7年 変動率 R6年 変動率	面積 建物 最寄駅 用途地域等(建べ い率、容積率)	R7年概況
1 11	福岡博多 5-8	綱場町162番1外 『住居表示』 博多蔵本ビル	2,100,000 1,770,000	18.6% 18.0%	788㎡ 店舗、事務所兼共 同住宅 SRC8F1B 呉服町 300m 商業 (80, 600)防火	・昭和通り沿いに事務所ビルが建ち並ぶオフィス適地であるが、インバウンド客の増 加とともにホテル用地の需要も認められる。 ・エリア別にみると新規供給物件が多い天神地区の方がオフィス空室率が高い傾向 にある。一方、博多駅前地区については新規供給物件が少なく、建替えに伴う移転 需要も強い。また、空室率は改善傾向にあり、その影響が祇園地区や対象基準地の 存する呉服町地区にも波及している。 ・オフィス用地需要が堅調であるほか、ホテル用地の需要が旺盛であり、未だ地価の 割安感も残っている地域であるため、非常に高い地価上昇率が継続している。
2 4	福岡中央 5-11	赤坂3丁目216番 『赤坂3-9-24』 Girasole赤坂	1,760,000 1,500,000	17.3% 19.0%	279㎡ 店舗 RC4F 赤坂 800m 商業 (80, 400)準防	・事務所ビルや店舗兼共同住宅等がみられる福岡市中心部に比較的近い商業地域 である。 ・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、画地規模が大きい土地については大手デベロッパーの高級分譲 マンションの供給などもみられる。また、その立地性から高級賃貸マンション需要も競 合し、同路線沿いでは高値の取引事例も散見される。 ・建築費の高騰化等の影響はみられるものの、賃料の上昇余地を残している商業地 域であり、地価の割安感も存するため、非常に高い地価上昇率が継続している。
3 13	福岡西 5-1	姪の浜4丁目836番1外 『姪の浜4-9-12』 青木ビル	740,000 636,000	16.4% 17.8%	497㎡ 診療所兼住宅RC4 姪浜 近接 商業 (80, 400)準防	・姪浜駅北口の複合用途型マンション等が見受けられる商業地域。 ・姪浜駅北口近至に位置する市場優位な立地条件から、商業地需要のみならず、マ ンション需要との競合が認められるとともに、希少価値も高く、需要は強い。 ・繁華性はやや劣るものの、近隣におけるダイレックスのオープン等により商業施設 の利便性の向上が認められ、客足、繁華性が上がっている。 ・駅近の優位性により投資用共同住宅の取引が多々認められ、高価格帯の取引が 多い。 ・不透明な経済情勢等により上昇幅は縮小したものの、割安感から福岡市都心部か ら需要の流入が認められ地価上昇圧力は非常に高い。
4 5	福岡中央 5-8	高砂2丁目6号21番 『高砂2-6-23』 ストゥディオ南天神	886,000 764,000	16.0% 19.0%	214㎡ 店舗兼共同住宅 S 6 西鉄平尾 800m 商業 (80, 400)準防	・福岡市中心部からの接近性に優る店舗兼共同住宅が多い商業地域。 ・福岡市中心部への接近性に優る地域のため単身者向け賃貸マンション用地の需要 が活発な地域であり、投資需要は旺盛である。 ・建築費の高騰化等の影響はみられるものの、賃料の上昇余地を残しており収益性 の観点からも地価の伸びしろがある。また、天神地区に近接する利便性の高いエリ アの中では未だ地価の割安感を残しており、非常に高い地価上昇率が継続してい る。
5 14	福岡西 5-5	西都1丁目2番外 『西都1-18-10』 スシロー福岡伊都店	269,000 232,000	15.9% 17.8%	3,036㎡ 店舗W1 九大学研都市 400 m 1住居 (60, 200)	・福岡市西区の郊外、国道沿いに形成された低層店舗等の建ち並ぶ商業地域。 ・区画整理事業や九大学研都市駅周辺の中高層マンションによる充実した背後人口 により商業地需要は堅調であるとともに、最寄駅徒歩圏であるためマンション需要と の競合が認められる。また、福岡市都心部と比較した割安感から投資需要も認めら れる。 ・不透明な経済情勢等により上昇幅は縮小したものの、商業地需要の外、マンシ ョン需要等との競合により地価上昇圧力は非常に強い。
6 17	糸島 5-1	前原中央2丁目373番4 『前原中央2-5-18』 廣瀬ビル	171,000 148,000	15.5% 16.5%	312㎡ 店舗兼診療所RC2 筑前前原 100m 商業 (80, 400)準防	・筑前前原駅の北口駅広場の、小規模店舗、医院等が建ち並ぶ商業地域。 ・背後にはホテル、高層分譲マンション等も見受けられ充実した背後人口により商業 需要は堅調である。 ・繁華性は低いものの優位性を有する立地条件から商業需要の外、旺盛なマンシ ョン需要との競合により地価の上昇圧力は高い。
7 33	福岡早良 5-5	荒江2丁目259番外 『荒江2-12-1』 吉正ビル	478,000 415,000	15.2% 15.3%	329㎡ 店舗兼共同住宅 RC8 別府 1.3km 近商 (80, 300)準防	・国道202号沿い「荒江」交差点を中心に形成された商業地域で、店舗や店舗兼共 同住宅等が建ち並ぶ。 ・分譲マンションの販売価格が上昇しており、共同住宅用地需要は高いものの、地下 鉄空線緑線等の利便性の高い地域における共同住宅用地の供給が限定的であ るため、いわゆる一種単価に割安感のある共同住宅利用が可能な地域の地価は上 昇傾向で推移している。
8 26	福岡博多 5-4	博多駅南3丁目20番 『博多駅南3-2-6』 シティービル5	1,330,000 1,160,000	14.7% 16.0%	511㎡ 店舗、事務所兼共 同住宅RC9 博多 1.2km 商業 (80, 500)準防	・筑紫通り沿いに事務所ビルやマンション等が混在する商業地域。 ・博多駅よりやや距離を有するものの、事務所用地需要やマンション用地需要が競 合し、用途の多様性が認められる商業地域であり、博多駅前地区のオフィス市況好 調の影響が当該エリアにも一部波及している。 ・建築費の高騰化等の影響はみられるものの、賃料の上昇余地を残しており収益性 の観点からも地価の伸びしろがある。また、博多駅周辺に存する利便性の高いエリ アの中では未だ地価の割安感を残しており、非常に高い地価上昇率が継続してい る。
9 100	志免 5-2	別府北2丁目484番10外 『別府北2-5-1』 岡部株式会社九州支店	227,000 198,000	14.6% 7.6%	3,821㎡ 事務所S3 福岡空港 1.2km 準工 (60, 200)	・志免町内でも高い繁華性や用途の多様性が認められる路線商業地域である。全国 展開するチェーン店や沿道サービス施設としての営業拠点等としての旺盛な需要が 認められる。 ・幹線街路機能に依拠した土地利用形態が進展している。商圏人口も増加基調にあり 、厳しい地域間競争も認められるが、テナント需要は堅調に推移している。 ・福岡市博多区・東区、福岡空港にも近接することから、用途の多様性も認められ 、店舗以外の事業用地やマンション用地需要とも競合する。 ・かかる旺盛な土地需要を背景に、近時、対象基準地と同一路線沿いにおいて、高 価格水準の取引事例が確認される。
10 43	大野城 5-2	白木原1丁目233番22 『白木原1-11-4』 藤井ビル	435,000 380,000	14.5% 13.8%	266㎡ 店舗兼共同住宅 RC5 白木原 280m 商業 (80, 400)準防	・西鉄白木原駅徒歩約4分のマンション適地である。 ・西鉄天神大牟田線の高架化、白木原駅周辺の整備事業により、同駅周辺のマン ション用地需要は旺盛である。 ・従来より地価の割安感が認められるエリアであるが、旺盛なマンション用地需要を 背景に、高い地価上昇率が継続している。 ・近時においても、高水準の取引事例が確認され、依然として地価の割安感が認め られることから、地価は前年に引き続き高い上昇率を示している。

変動率順位表(下位)

【住宅地】

R7 順位 R6 順位	基準地番号	所在及び地番 『住居表示』 ビル名、店舗名	R7年価格 R6年価格 (円/㎡)	R7年 変動率 R6年 変動率	面積 建物 最寄駅 用途地域等(建ぺ い率、容積率)	R7年概況
1 3	久留米 -30	城島町浮島字外開818 番2外	8,700 9,000	▲3.3% ▲3.2%	286㎡ 住宅 W2 大溝 7.6km (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4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。 ・元来需要が少ない上に、大雨による水害等の爪痕が残っているため需要の回復が認められず地価は下落傾向にある。
2 2	飯塚 -7	八木山字本村1076番	4,650 4,800	▲3.1% ▲4.0%	608㎡ 住宅 W1 城戸南蔵院前 5.7km 準都計(70, 200)	・国道201号背後に位置し、古くからの農家住宅が多い農家集落地域である。 ・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。 ・高齢化、過疎化が進行しており新たな住宅地需要は見込めない状況である。不動産市場が停滞しているため取引は殆どないが、稀に取引される場合も安値の取引が多く、地価の下落傾向は継続している。
3 52	みやこ -2	綾野字イモジ562番1外	8,300 8,550	▲2.9% ▲1.2%	888㎡ 住宅 W2 新豊津 3.6km (都)(70, 200)	・みやこ町は高齢化率が40%を超えており、県下第4位の高い水準である。 ・第一次産業が主な産業であるが、担い手が少なく町内人口は減少の一途である。 ・対象不動産は周囲に農地が広大に広がる農家集落地であり、他所からの需要が見込めない地域性、近隣地域に地縁のある需要者も皆無と考えられる市場性、多数の極端に低廉な取引実態より、地価の大幅な減少を招いている。
4 21	みやこ -1	犀川本庄字八反田220 番2	10,100 10,400	▲2.9% ▲1.9%	470㎡ 住宅 W2 犀川 400m 準都計(70, 200)	・みやこ町は高齢化率が40%を超えており、県下第4位の高い水準である。 ・第一次産業が主な産業であるが、担い手が少なく町内人口は減少の一途である。 ・対象不動産は、犀川地区に属する周囲を山林に囲まれた、一般住宅を中心に農家住宅も見られる地域である。 ・他所からの需要が見込めない地域性、近隣地域に地縁のある需要者も皆無と考えられる市場性、多数の極端に低廉な取引実態より、地価の大幅な減少を招いている。
5 16	みやこ -4	豊津字石走り628番4	13,700 14,100	▲2.8% ▲2.1%	625㎡ 住宅 W2 新豊津 1.2km (都)(70, 200)	・みやこ町は高齢化率が40%を超えており、県下第4位の高い水準である。 ・第一次産業が主な産業であるが、担い手が少なく町内人口は減少の一途である。 ・対象不動産は、豊津地区の中心地付近に位置し、一般住宅を中心に農家住宅も見られる、みやこ町の中では人口集積が高い地域である。 ・徒歩圏に町唯一のスーパーが存する地域で、町内では利便性の高い地域であるが、大幅な人口減少、その結果を受けての宅地余りより、町内の不動産市場は供給過多の傾向が継続しており、極端に低廉な価格での取引が継続している状態であり、まだまだ地価の下落が続いている状況である。
6 6	小倉北 -11	都1丁目1013番18 『都1-15-18』	41,400 42,600	▲2.8% ▲3.0%	110㎡ 住宅 W2 小倉 4km 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も同様であり、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。 ・当該地域は相当古くに造成された住宅団地で、100㎡程度の狭小画地で構成される地域である。駐車場を確保できる画地が少なく、現代の車社会に適應できていない地域性より、市場性は弱く地価は弱含みであると判断せざるを得ない。
7 9	八女 -14	星野村字中原下1238番 1	3,650 3,750	▲2.7% ▲2.6%	399㎡ 住宅 W2 羽大塚 21km 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、593人→582人(▲1.9%)→556人(▲4.5%)と減少傾向であり、世帯数も254世帯→249世帯(▲2.0%)→243世帯(▲2.4%)と減少傾向である。 ・地縁的関係を有する需要者や自然豊かな環境を嗜好する需要者に限定されることから、地価の下落傾向が続いている。
8 10	東峰 -2	大字福井字大境993番1	3,760 3,860	▲2.6% ▲2.5%	671㎡ 住宅 W2 夜明 8km 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月に運行開始したが、不動産需要の回復には至っていない。 ・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、稀にみられる事例も安値の取引が多く、地価は昨年並みに下落している。
9 11	東峰 -1	大字小石原字内野1023 番1	3,820 3,920	▲2.6% ▲2.5%	863㎡ 住宅 W1 添田 16km 都計外	・国道背後に存する幅員が狭い農家集落地域。 ・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「日田彦山線BRTひこぼしライン」が令和5年8月に運行開始したが、不動産需要の回復には至っていない。 ・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い。また、稀にみられる事例も安値の取引が多く、地価は昨年並みに下落している。
10 45	大宰府 -9	大字北谷字宮ノ下517番	16,000 16,400	▲2.4% ▲1.2%	1,230㎡ 住宅 W1 大宰府 4.6km 準都計(60, 200)	・大宰府市北部の都心部から遠く離れた農家住宅地域である。農地、空地等に囲まれた土地利用度の低い地域であり、周辺で住宅地開発等も見られない状況である。 ・山裾にも位置し、土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に指定されており、同特別警戒区域(レッドゾーン)にも近接する。 ・需要者は地縁的選好性を有する個人等に限定される。外部からの流入もなく、需要は継続的に弱含みで推移している。取引件数も少なく、顕在化した事例も低い価格水準となっている。

※同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2以下の四捨五入によるもの。

変動率順位表(下位)

【商業地】

R7 順位 R6 順位	基準地番号	所在及び地番 『住居表示』 ビル名、店舗名	R7年価格 R6年価格 (円/㎡)	R7年 変動率 R6年 変動率	面積 建物 最寄駅 用途地域等(建ぺ い率、容積率)	R7年概況
1 1	飯塚 5-2	長尾字岩野1247番2	14,400 14,800	▲2.7% ▲4.5%	172㎡ 店舗兼共同住宅 W1 上穂波 300m (都)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であるが、商業背後地の人口減少率は拡大傾向 にある。 ・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。 ・需給動向に改善の兆しなく、周辺の住宅地の地価水準程度まで地価は下 落している。
2 2	八女 5-3	黒木町本分字上南684 番 かね直酒舗	14,900 15,300	▲2.6% ▲2.5%	306㎡ 店舗兼住宅 W2 羽犬塚 16km (都)近商 (80, 200)準防	・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3月末時点で約4.7%減、また世帯数も微減。近 隣地域及びその周辺では空地や空店舗が増え、住商混在の程度は住宅へ とシフトしている。 ・2年位前まで国道沿いで取引があったものの近年は皆無、取引価格も基準 地価格以上の取引は殆どなく、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	17,000 17,400	▲2.3% ▲2.2%	554㎡ 店舗 W1 甘鉄甘木 7.5km 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、商業背後地人口も減少しているため地価は昨年並 みに下落している。
4 4	飯塚 5-5	口原字前牟田341番1 大福うどん	22,100 22,600	▲2.2% ▲2.2%	1,145㎡ 店舗 W1 小竹 2.2km (都)近商 (60, 200) 準防	・国道200号バイパス沿いに店舗等が存する路線商業地域。 ・交通量は多いものの、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。また、新規出店は殆どみられず、取引が行われることも少な い。 ・以上より、需要は減退傾向にあり、地価は昨年並みに下落している。
5 5	築上 5-1	大字椎田972番16外 御菓子司鹿の子	22,500 23,000	▲2.2% ▲2.1%	350㎡ 店舗兼住宅 S2 椎田 150m (都)近商 (80, 200) 準防	・低層店舗のほか住宅等も見られる国道沿いの商業地域で、最近駅前ロー タリーをリニューアルした椎田駅の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、貸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 8	豊前 5-1	大字塔田640番1外 うどん豊前屋	22,800 23,300	▲2.1% ▲1.7%	1,399㎡ 店舗 W1 宇島 2.7km (都)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。 ・東九州自動車道の全面開通により、車両通行量が減少し、空き店舗が増 えている。 ・隣接の上毛町に大型スーパー(令和7年7月)が開業し、顧客の減少が予測 される。
7 10	香春 5-1	大字高野字平町1015番 1 黒石歯科医院	20,600 20,900	▲1.4% ▲1.4%	634㎡ 診療所兼住宅 RC2 香春 230m 準都市 (70,200)	・昨年、近くに飲食店の出店も見られたが、平成28年にスーパーが閉店して から商況は膠着状態であり、繁華性に乏しい状況が継続している。 ・バイパス(国道201号)の供用開始以降、南北の車両通行は、当該バイパ スに移行し、対象基準地前面の国道322号沿線の収益性は低下していると思 われる。 ・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 は旧態依然とし、顧客吸引力が弱く衰退傾向にある。 ・こうした中、市況は低迷しており、地価は引き続き下落傾向にある。
8 19	うきは 5-2	浮羽町朝田字走り下588 番6外 おしゃれの店 えとう	28,600 29,000	▲1.4% ▲0.7%	301㎡ 店舗兼住宅 W2 うきは 350m 準都市 (70,200)	・国道沿いに小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域。 ・商業背後地人口も減少しているため店舗用地の需要は減退傾向であり、 商業的にぎわいも衰退傾向が続いている。 ・取引件数が少ないが、稀にみられる事例も安値の取引が多く、地価の下落 率がやや拡大している。
9 6	八女 5-2	上陽町北川内字川端54 6番1	14,600 14,800	▲1.4% ▲2.0%	193㎡ 店舗兼住宅 W2 羽犬塚 1.5km 準都計 (70, 200)	・旧上陽町中心部の県道沿いに位置し、八女市役所上陽支所等が存する商 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 舗も見受けられ新規出店はなく繁華性は低い。 ・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。
10 6	八女 5-5	星野村字鍛冶屋13092 番7 株式会社山口電気	7,300 7,400	▲1.4% ▲2.0%	273㎡ 店舗兼住宅 S3 羽犬塚 28km 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3~4%)・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。

※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。

北九州エリア

区分	R7 順位 R6 順位	基準地番号	所在及び地番 『住居表示』 ビル名、店舗名	R7年価格 R6年価格 (円/㎡)	R7年 変動率 R6年 変動率	面積 建物 最寄駅 用途地域等(建ぺ い率、容積率)	R7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』	127,000	5.8%	140㎡ 住宅 W2 戸畑 1.6km 1住居 (60, 200)	・近隣地域は当区の平坦な地勢の市街地に位置し、JR駅まで距離があるものの生活利便性、住環境は良好で戸建住宅や共同住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域である。 ・戸畑区の人口は減少傾向であるが、近隣地域のように人気のあるエリアでの需要は堅調で、取引の二極化・個別化が鮮明となっている。 ・最近の住宅地の取引については、建物価格の高騰を受け、総額を抑えるため比較的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おり、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	113,000 110,000	2.7% 4.8%	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である。 ・近年の都心回帰、単身世帯の増加を背景に、交通アクセスの良好な中心市街地の共同住宅地向きの土地需要が高まっている。最寄駅である片野駅、香春口三萩野駅、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、高容積率を備えた規模の大きな画地については、デベロッパー等による高値取引も見られ、近年の継続的な地価の上昇要因の1つとなっている。一方で建築費高騰により、分譲マンション新規販売価格等が高止まりしており、需給動向には今後注視を要する。
	3	北九州戸畑 -2	中原西3丁目7番31 『中原西3-6-35』	107,000 102,000	4.9% 5.0%	223㎡ 住宅 W2 九州工大前 550m 1住居 (60, 200)準防	・近隣地域は最寄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。 ・周辺地域は古く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パワービルダー等の業者が多く、これらも価格を押し上げている要因となっているものと思われる。 ・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ぶことで、利便性が高く文教地区のイメージの強い戸畑区平坦部の住宅地は総じて人気が高く、地価は軒並み上昇傾向となっている。
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』 旧三菱UFJ銀行北九州支店	1,130,000 1,080,000	4.6% 10.2%	755㎡ 空店舗 RC3 小倉 180m 商業 (80, 800)防火	・近隣地域は、中高層の店舗や事務所等が建ち並ぶJR小倉駅至近の商業地域である。 ・周辺は店舗やオフィス等が建ち並んでおり、繁華性及び道路からの視認性は高い。 ・北九州市による再開発促進事業「コクラ・クロサキリビテーション」により指定容積率が600%から800%に緩和されたことから、今後の高度利用が期待される。 ・旧来から銀行や証券会社等が建ち並ぶ希少性の高い立地条件であることから、今後はオフィスに加えて、ホテルや店舗等の複数用途での需要の競合も考えられ、地価は当面上昇傾向で推移するものと史料される。
	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	776,000 750,000	3.5% 9.5%	201㎡ 店舗兼共同住宅 RC8 小倉 350m 商業 (80, 800)防火	・近隣地域は小倉駅の東方約350mに位置し、中高層の店舗併用共同住宅や駐車場等が建ち並ぶ商業地域である。 ・小倉駅に近接する優れた立地特性に加え、「コクラ・クロサキリビテーション」により容積率が800%に緩和されるなど、各種制度上の緩和措置も追い風となり、今後は老朽建物の建替需要が加速すると期待されている。 ・都心回帰の流れを背景とした小倉都心部における商業地需要の高まりに加え、マンション用地としても高いポテンシャルを有することから、今後も引き続き旺盛な需要が見込まれる地域である。
	3	北九州小倉 北 5-8	魚町4丁目12番1外 『魚町4-3-1』 アクシオ小倉	600,000 570,000	5.3% 9.6%	311㎡ 店舗兼共同住宅 RC13 小倉 680m 商業 (80, 800)防火	・小倉駅の南方約680mに位置し、高層共同住宅、低層店舗が建ち並ぶ地域。 ・良好な交通利便性に加え、北九州市による再開発促進事業「コクラ・クロサキリビテーション」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 コクラ(ビジアコクラ)」が道路を挟んだ正面に令和6年6月に竣工したが、オフィスの入居は当初予定よりも苦戦している。 ・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ものの、建築費の高騰等の影響もありデベロッパーが以前ほど高値を追わなくなってきたこと、地価上昇率も若干の縮小傾向となった。

区分	R7 順位 R6 順位	基準地番号	所在地及び地番 『住居表示』 ビル名、店舗名	R7年価格 R6年価格 (円/㎡)	R7年 変動率 R6年 変動率	面積 建物 最寄駅 用途地域等(建ぺ い率、容積率)	R7年概況
変動率上位(住宅)	1	北九州八幡 東 -7	石坪町9番9 『石坪町5-24』	98,800	6.2%	199㎡ 住宅 W2 八幡 4.7km 1住居 (60, 200)準 防	・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 麓部の生活環境が劣る傾斜地勢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、従来から 人気が高い。 ・こうした中、周辺付近では比較的高値の取引が見られ、引き続き今回も高い地価上 昇率となった。
	2			93,000	7.5%		
	2	北九州戸畑 -3	天神1丁目120番2 『天神1-4-12』	127,000	5.8%	140㎡ 住宅 W2 戸畑 1.6km 1住居 (60, 200)	・近隣地域は当区の平坦な地勢の市街地に位置し、JR駅まで距離があるものの生 活利便性、住環境は良好で、戸建住宅や共同住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地 域である。 ・戸畑区の人口は減少傾向であるが、近隣地域のように人気のあるエリアでの需要 は堅調で、取引の二極化・個別化が鮮明となっている。 ・最近の住宅地の取引については、建物価格の高騰などを受け、総額を抑えるため 比較的小規模な画地の取引等が多い。 ・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おり、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。
	3			120,000	7.1%		
	3	北九州八幡 東 -8	槻田2丁目9番2外 『槻田2-12-3』	96,300	5.2%	863㎡ 共同住宅 RC5F1B 八幡 5km 1住居 (60, 200)	・対象基準地は、一般住宅、マンション等が混在する小倉北区近接の住宅地域に存 する。 ・周辺付近で各種の生活利便施設が利用でき、小倉中心街へのア クセスも比較的容易であるなど、良好な住環境を具備している。 ・優れた立地性を背景として、戸建住宅用地、マンション素地の需要が競合しており、 近隣の類似地域では相応の高値の取引が見られる。 ・こうした中、圏内需要は根強く、当該基準地の地価については、前年並みの高い上 昇となった。
	8			91,500	5.2%		
変動率上位(商業)	3	北九州八幡 西 -4	山寺町10番7 『山寺町9-20』	96,300	5.2%	353㎡ 住宅 W1 黒崎 1.3km 1住居 (60, 200)準 防	・対象基準地は、黒崎中心市街地外縁の一般住宅、アパート等が混在する住宅地域 に存する。 ・当該地域の生活利便性、住環境は良好であり、周辺の類似した地域では、相場を 超えた高値の取引も見られ、市場参加者の人気が高さが窺われる。 ・こうした中、当該基準地の地価については、優れた立地性を背景に相応の需要か 見込まれると判断されることから、比較的高い上昇となった。
	5			91,500	6.4%		
	1	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	220,000	9.5%	330㎡ 店舗兼共同住宅 S RC7 黒崎 200m 商業 (80, 800)防火	・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・クロサキ リビテーション」(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。近傍では、当該容積率緩和を活用した分譲マンシ ョン(RC19F 105戸)が令和9年10月に竣工予定である。 ・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。
	3			201,000	11.7%		
	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	269,000	9.3%	826㎡ 銀行 SRC3 黒崎 250m 商業 (80, 800)防火	・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、面大地を中心にマンション用地の需要が根強い。近傍では後述の容積率緩和を 活用した分譲マンション(RC19F 105戸)が令和9年10月に竣工予定である。 ・令和6年3月「コクラ・クロサキリビテーション」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ている。 ・こうした中、当該基準地の地価は市況を反映して引き続き高い上昇率となった。
	2			246,000	12.8%		
変動率上位(商業)	3	北九州小倉 北 5-6	紺屋町177番1 『紺屋町9-10』 千鳥屋本家	304,000	8.6%	247㎡ 店舗 S4 小倉 850m 商業 (80, 800)防火	・対象基準地は、JR小倉駅より約850mの低層店舗や中高層事務所ビルが建ち並ぶ 商業地域で、同一需給圏は北九州市内の商業地域一円である。 ・需要者の中心は、北九州市都市圏を営業圏域に持つ法人や、法人投資家等で、短 期的な経済の停滞はみられるが、小倉駅南口の再開発、景気の持ち直しを受け、投 資意欲の拡大から、地価の上昇傾向が見られるようになってきている。 ・基準地が存する地域は、北九州市内における競争力は高く潜在的需要が見込まれ る。 ・前年の上昇率よりは縮小となったものの、潜在的需要を背景として高い上昇率が継 続している。
	1			280,000	14.8%		
	3	北九州八幡 東 5-4	中央2丁目22番4外 『中央2-7-23』 ローソン、田中歯科医院	152,000	8.6%	327㎡ 店舗兼医院 RC2 八幡 1.6km 商業 (80, 500)防火	・対象基準地は、県道沿線の八幡東区中心商業地域に存している。 ・当該地域の土地利用度が高く、相応の繁華性が維持されている。 ・圏内近傍では、取引件数が比較的多く、マンション素地などで相場を超えた高値の 取引も見られ、需要は堅調に推移していると思料される。 ・こうした中、当該基準地の地価については、良好な立地性を背景として上昇基調が 継続しているものと判断した。
	12			140,000	8.5%		

※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。

筑後エリア

対象地域	R7年概況
大牟田市	・大牟田市の人口は約10.3万人、直近6年間で9,389人減少（▲8.4%）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、横ばい地点が7地点、下落地点が3地点となっており、その結果平均変動率は+0.1%と、前年と同程度であった。 ・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、横ばい地点が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、こちらも前年と同程度であった。 ・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147で、空き店舗率は約41.41%と、ほぼ前年と同程度であった。 ・新大牟田駅産業団地の産業用地は4区画のうち2区画が分譲済み。残り2区画が分譲中。 B区画（10,700円/㎡×18,054.15㎡）、D区画（12,400円/㎡×12,235.70㎡）。
久留米市	・人口は直近5年間で▲1.6%と微減傾向を示している。 ・戸建住宅地の地価については不透明な経済情勢により上昇幅は縮小したものの、継続的な低金利を背景に全般的な上昇傾向が認められる。 ・戸建住宅地の需要については、立地の良い最寄駅徒歩圏内はマンション需要との競合により上昇圧力が強く、一方、郊外は分譲地の売れ残りが目立つ様になってきた。 ・マンション用地需要については、割安感から福岡市都心部からの需要の流入が認められ地価上昇圧力は非常に高い。 ・旧郡部については、西鉄沿線の旧三潴町ではやや上昇、旧北野町では横ばい～やや上昇、旧城島町では横ばい～下落、旧田主丸町はR5.7の豪雨災害の爪痕から需要の回復が伺えず下落となった。 ・アーケード商店街は、新型コロナ禍収束以降、空室率の改善が認められるものの、物価上昇、人件費高騰及び人手不足により収益力は上がっておらず、西鉄久留米駅ビルレイリア久留米のグランドオープン（R6.10）による波及効果が期待されている。 ・中心商業地では不透明な経済情勢等により上昇幅は縮小したものの、マンション用地需要との競合により地価上昇圧力が強い。 ・旧郡部の商業地の地価はややバラツキがあり、旧三潴町は上昇、旧北野町、旧城島町は横ばい、旧田主丸町は豪雨災害の影響で下落であった。 ・工業地については小郡鳥栖南スマートIC開通（R6.6.9）、久留米南スマートIC事業化開始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圧力は強い。
筑後市	・人口は、直近6年間で▲0.7%とわずかに減少しており、前年の横ばい（0.0%）から微減に転じた。 ・筑後市内の分譲地の需要は引き続き堅調であり、山ノ井・長浜地区等の中心部における価格上昇の傾向は、既に郊外部にまで波及しており、その動きが続いている。 ・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（▲0.2ポイント）となった。郊外の2地点では、昨年をわずかに上回る上昇率を示した。 ・商業地は全2地点で上昇したが、平均変動率は前年を下回り、1.2ポイント縮小した。 ・工業地については、昨年の+17.4%から今年は+15.7%へと上昇幅は縮小したものの、物流用地に対する需要は引き続き旺盛であり、依然として高い上昇率を示している。
その他	柳川市 ・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6年の観光入込客数は120万9,100人（前年比▲2.1%）、観光消費額は68億9,859万円（前年比+7.8%）で過去最高を記録、宿泊客数は12万268人（前年比+0.2%）、外国人観光客数は20万7,327人（前年比+38.3%）、川下り利用者数は40万7,016人（前年比+5.4%）となった。令和5年5月の新型コロナウイルス感染症の5類移行後、外国人観光客を含めた観光入込客数は増加傾向にあるが、コロナ禍前の令和元年の水準には戻っていない。今後の観光産業の更なる回復が期待される。 ・商業地の継続4地点については、観光入込客数の増加等を受けて、西鉄柳川駅西口の商業地1地点は前年横ばいから僅かながら上昇（+0.2%）、中心部の商業地1地点は前年僅かな下落から横ばいとなったが、新規出店需要が限定的な郊外の商業地2地点は前年に引き続き僅かながら下落となった。 ・住宅地の継続10地点については、中心部及び周辺の住宅地は上昇、郊外の住宅地はまだ下落しており、上昇地点が3地点、横ばい地点が3地点、下落地点が4地点となった。なお、1地点（柳川-5）は選定替となった。 ・工業地の継続1地点については、Eコマースの拡大による地域配送拠点等としての需要が見込まれ、上昇率は拡大した。 みやま市 ・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、特に商業地域については、平均として微増傾向を示している。 ・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。ただし、市の周辺部の既存住宅地域や農家集落地域においては下落傾向にある。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が、周辺部については微減の地域も見られる。また、旧山川町の工業地の変動率は上昇となっている。 八女市 ・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。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っており、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、国道442号バイパス沿線（ゆめタウン周辺）への集積が高まっており、当該沿線においては地価は上昇傾向である。また、本町、本村、馬場、納楚地区の幹線道路沿いに商業施設が進出しており、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域は、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、分譲地の需要は概ね好調である。 ・旧八女市以外の商業地域は衰退傾向が著しく、同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	R7年概況
直方市	・直方市の人口は、令和6年4月～令和7年4月の直近1年間で0.8%減少、ここ5年間で2.5%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。 ・住宅地については、大型商業施設に近い湯野原地区やその周辺の住宅地域等、生活利便性や住環境が良好な地域では、ミニ開発が多く、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住環境や利便性の劣る住宅地域の地価は横ばい圏内で推移している。このように地価の2極化が徐々に進行する中、全体としては、金利の上昇や景気の先行への不安感等もあり、需要はやや弱含んでおり、地価の上昇率は前年に比してやや縮小した。 ・商業地は、JR直方駅周辺の中心商業地域では、古町に11年ぶりの新築マンションが建設中（R8.6竣工予定）であり、空き店舗も見られるが、市況から推して、多様化の様相を呈しながらも地価は概ね堅調に推移しているものと判断される。郊外の幹線道路沿線の地域（新入地区、感田地区、下境地区等）では、新規の商業施設の出店も見られ、商況や取引の値動きなどから、地価は引き続き底堅く上昇基調で推移していると思われる。 ・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あり、分譲価格等は未定であるが、今後の取引市場への影響が注目されている。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程度に位置している。内陸型工業地であるが交通利便性は比較的良好であり、地価は引き続き堅調に推移しているものと判断した。
宮若市・鞍手郡	・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傾向が続いており、高齢化率も県平均と比較して高い。直近5年間の人口は、宮若市と小竹町で8%台、鞍手町で5%台の減少で、いずれも高い減少率となっている。 ・高齢化率も宮若市で30%台後半、小竹町と鞍手町で40%台と、いずれも県平均と比較して高い状態が続いている。 ・住宅地は、宮若市や鞍手町の市街地に比較的近く生活利便性が高いエリアにおいて上昇を示した地点があるものの、その他の地点は横ばいもしくは下落傾向が続いている。 ・商業地は、旧来型の商業地の商況は低迷しており地価は下落している一方、複合施設や生活利便施設の整備が進んだ鞍手町の新庁舎周辺の地点では横ばいとなった。 ・工業地は内陸型であり、福岡都市圏から距離があることから価格水準は低い、高速道路インターチェンジに近いエリア等を中心に市況の改善も認められる。また、鞍手インター周辺では、大規模なデータセンターの開発（令和7年4月 開発許可取得、用地面積129,429.51㎡）が進捗中であるなど、新たな展開も見られる。 ・小竹町では児童数減少により町立小学校が令和7年度から従来の3校から1校に統合され、これまでの「小竹南小学校」が「小竹みらい小学校」として新たに開校した。 ・小竹町の町立病院は「維持し続けることは困難」として入院機能を廃止し、令和8年度中の民間移行を目指す。 ・鞍手町では、令和7年1月に鞍手町文化体育総合施設内北側用地に役場新庁舎及び複合施設（新保健福祉センター機能）が移転・建設され、業務開始された。 ・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。
飯塚市・嘉穂郡	・飯塚市の人口は令和7年4月で12.2万人で、過去6年間で2.9%減少、同時点の高齢化率が31.9%であり、高齢化率も高止まりの状況が続いている。 ・土地取引件数は、令和5年1,354件、令和6年1,403件で、前年より若干増加している。 ・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、令和6年560棟で令和4年まで減少傾向にあったものの、令和5年は一気に24%増加、令和6年は若干減少した。 ・「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。 ・新築分譲マンションは令和6年に2棟竣工、令和7年も2棟、更に令和8年には1棟竣工予定であり、近年駅周辺において分譲マンション用地の需要が堅調であるが、マンション販売戸数の増加で販売期間が長期化しつつある。 ・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600万人の来店客数を見込んでいる。 ・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。 ・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月に竣工した。 ・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	・田川市郡では、全市町村で人口の減少、少子高齢化が徐々に進行している。取引市場では、立地性による市況の2極化・個別化傾向が明確化している。 ・住宅地については、田川市では、中心市街地やその周辺ではミニ開発が継続的に行われており、相応の取引や比較的高値の取引も見られ、土地需要が顕在化している。田川市郊外や隣接する福智町、大任町など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、市況は比較的稳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、総じて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、大任町などは、幹線道路沿線を中心に、現在の商況や地価水準などから推して、地価は横ばい圏内で推移しているものと判断される。福智町や糸田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史料される。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低迷しつつあり、地価は弱含み気味に推移していると思われる。地域によっては、商業性が希薄となったため、住宅地への移行事例が散見される。 ・田川市郡の工業地は、内陸型であり、福岡都市圏や北九州都市圏、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、地価は全体として概ね横ばい基調で推移しているものと判断される。
嘉麻市	・嘉麻市は人口減少傾向が顕著（過去6年間で10.9%減）で、高齢化率も42.7%と高水準で推移している。 ・住宅地は全9地点中、7地点は横ばいで推移している。「嘉麻市転入者等住まい応援交付金」等の効果もあり、市内全般に地価の底打ち感は認められるものの、住宅地需要のさらなる回復の材料は見当たらず、地価上昇にまでは至っていない。 ・エリア別では、飯塚市に隣接する市北部では、新築・中古住宅需要回復の動きや飯塚市内の地価上昇の波及もあり、小幅ながら地価上昇の地点も認められる。一方、市南部の農家住宅地は、外部からの流入による需要は限定的であり、地価の下落傾向が続いている地域もみられる。 ・幹線道路沿線等の立地条件が良い事業用地は一定の需要が見込まれ、地価は下げ止まりの傾向にある。一方、旧来からの近隣商業地域では、背後地人口の減少、経営者の高齢化、大型店の影響等により空店舗（閉鎖店舗）の状態が見られ、需要は低迷している。ただ、背後住宅地需要とも競合するため、地価は下げ止まりの傾向にある。