

解禁付

令和8年9月7日

担当課 地域振興総務課
内線 2662
ダイヤルイン 092-643-3213
担当者 脇田

解禁

1. テレビ・ラジオ・インターネット
9月15日(火) 16時50分以降
2. 新聞
9月16日(水) 朝刊以降

令和8年度福岡県地価調査の概要

目次

【本編】	頁
1 概要	1
2 市町村別対前年平均変動率の動向	2
3 用途別の特徴的な動き	4
4 最高価格地点及び対前年平均変動率最大地点	4
5 福岡県の全国における用途別平均変動率順位	5
6 その他参考	5
【資料編】	
対前年平均変動率推移表	6
市区町村・用途別 対前年平均変動率一覧表	7
市区町村・用途別 平均価格一覧表	8
市区町村・用途別 上昇地点数一覧表	9
価格順位表 (上位) 【住宅地】・【商業地】	10
変動率順位表 (上位) 【住宅地】・【商業地】	10
変動率順位表 (下位) 【住宅地】・【商業地】	11
【別冊1】 令和8年度福岡県地価調査順位表掲載基準地等の概要	
【価格上位地点の概況】 住宅地・商業地	
【変動率上位地点の概況】 住宅地・商業地	
【変動率下位地点の概況】 住宅地・商業地	
【各エリアの概況】	
北九州エリア・筑後エリア・筑豊エリア	
【別冊2】 国土交通省説明資料《抜粋》	

凡例

基準地番号欄で一連番号の前に付されている数字

番号がないもの	住宅地域
3	宅地見込地地域
5	商業地域
9	工業地域

建物の構造

S R C	鉄骨鉄筋コンクリート造
R C	鉄筋コンクリート造
L S	軽量鉄骨造
S	鉄骨造
B	ブロック造
W	木造

用途地域等

第1種低層住居専用地域	1 低専
第2種低層住居専用地域	2 低専
第1種中高層住居専用地域	1 中専
第2種中高層住居専用地域	2 中専
第1種住居地域	1 住居
第2種住居地域	2 住居
準住居地域	準住居
田園住居地域	田園住
近隣商業地域	近 商
商業地域	商 業
準工業地域	準 工
工業地域	工 業
工業専用地域	工 専
市街化調整区域	「調区」
市街化区域及び市街化調整区域外の	
都市計画区域	(都)
準都市計画区域	「準都計」
都市計画区域外	「都計外」

対前年変動率欄の「▲」はマイナスを示す

1 概要

(1) 基準地の設定区域 県内全 60 市町村

(2) 価格時点 令和 8 年 7 月 1 日

(3) 基準地の設定数 922 地点
 910 地点：住宅・商業・工業地等（継続地点 906、選定替地点 4）
 12 地点：林地（全て継続）

(内訳)

用 途	全用途	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地
基準地数 (継続地点数)	910 (906)	625 (623)	2 (2)	232 (230)	51 (51)
設定市町村		全市町村	筑紫野市、岡垣町	全市町村	32 市町

※ 林地（12 地点）は除く

(4) 対前年平均変動率（変動率の計を継続地点数で除したもの）

用 途 (継続地点数)	全用途 (906)	住宅地 (623)	宅地見込地 (2)	商業地 (230)	工業地 (51)
R 8	2.8%	2.1%	1.2%	4.0%	6.4%
R 7	3.7%	2.7%	3.1%	5.1%	8.6%
上昇継続年数	11 年連続	10 年連続	9 年連続	11 年連続	10 年連続

(5) 平均価格（価格の計を基準地数で除したもの）

(単位：円/㎡)

用 途 (基準地数)	全用途 (910)	住宅地 (625)	宅地見込地 (2)	商業地 (232)	工業地 (51)
R 8	187,700	78,300	33,400	512,300	57,700
R 7	178,300	75,100	32,800	485,100	53,000

※ 平均価格は、基準地 922 地点のうち林地（12 地点）を除く 910 地点を基に算出している。

※ 平均価格は、選定替や高価格地点の価格変動の影響を受けやすいため、地価動向を示す指標としては適さない場合がある。

(6) 上昇・横ばい・下落地点数

	R 8				R 7			
	計	上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落
全用途	906	632	126	148	907	639	124	144
住宅地	623	405	92	126	623	410	93	120
宅地見込地	2	1	1		2	1	1	
商業地	230	178	30	22	232	181	27	24
工業地	51	48	3		50	47	3	

※ 選定替地点（R7：3 地点、R8：4 地点）及び林地（12 地点）を除く。

2 市町村別対前年平均変動率の動向

(上昇・横ばい・下落市町村数 (かつこ内は前年の数))

	市町村数	上昇		横ばい	下落
			上昇幅縮小		
住宅地	60	39(38)	29(30)	2(4)	19(18)
商業地	59	37(37)	29(28)	12(11)	10(12)
工業地	32	29(28)	24(22)	3(3)	0(0)

※ 小竹町の商業地 (1 地点) は、令和 8 年度に選定替をしたため、対前年平均変動率なし。

※ 工業地は、32 市町で基準地を設定している。

(1) 住宅地

・引き続き上昇した市町村

福岡市、春日市、大野城市、粕屋町・・・14 年連続
筑後市、筑紫野市、志免町、須恵町、新宮町・・・13 年連続
小郡市、太宰府市、古賀市・・・12 年連続
糸島市、宇美町・・・11 年連続
久留米市、福津市、那珂川市、篠栗町、久山町、水巻町・・・10 年連続
筑前町・・・9 年連続
北九州市、飯塚市、宗像市、遠賀町、大刀洗町、大木町・・・6 年連続
直方市、田川市、岡垣町、鞍手町、荏田町・・・5 年連続
大川市、芦屋町・・・4 年連続
大牟田市、柳川市、嘉麻市・・・3 年連続

・下落・横ばいから上昇に転じた市町村

宮若市 (▲0.3%→0.5%)
広川町 (0.0%→0.1%)

・下落から横ばいに転じた市町村

なし

・上昇から下落・横ばいに転じた市町村

行橋市 (0.1%→0.0%)

(2) 商業地

・引き続き上昇した市町村

福岡市、大野城市・・・14 年連続
春日市、粕屋町・・・13 年連続
筑紫野市、古賀市、須恵町・・・12 年連続
太宰府市、福津市、那珂川市、篠栗町、志免町、新宮町・・・11 年連続
北九州市、久留米市、糸島市、宇美町・・・10 年連続
筑後市・・・9 年連続

小郡市、久山町	8年連続
直方市、宗像市、朝倉市、筑前町、大刀洗町	6年連続
飯塚市、行橋市、水巻町、岡垣町、桂川町、苅田町	5年連続
遠賀町	4年連続
大牟田市、八女市、みやま市	3年連続
大川市	2年連続

- ・下落・横ばいから上昇に転じた市町村
柳川市 (▲0.2%→0.5%)

- ・下落から横ばいに転じた市町村
みやこ町 (▲0.5%→0.0%)

- ・上昇から下落、横ばいに転じた市町村
うきは市 (0.4%→▲0.1%)

(3) 工業地

- ・引き続き上昇した市町村

福岡市	13年連続
粕屋町、苅田町	11年連続
久留米市、宇美町、志免町、須恵町、新宮町、広川町	10年連続
北九州市、筑後市	9年連続
うきは市、朝倉市	8年連続
飯塚市	7年連続
大牟田市、宮若市、小竹町、鞍手町、桂川町	6年連続
直方市、大川市、小郡市、水巻町、川崎町、福智町	5年連続
柳川市、みやま市	4年連続
久山町	3年連続

- ・下落・横ばいから上昇に転じた市町村
なし

- ・下落から横ばいに転じた市町村
なし

- ・上昇から下落、横ばいに転じた市町村
なし

3 用途別の特徴的な動き

(1) 住宅地

建築費の高騰や土地価格、住宅ローン金利の上昇等の影響により、地域によっては戸建住宅や分譲マンションの売れ行きが鈍化し、地価の上昇が減速している中、一部のエリアではなお高い上昇が継続している。

福岡市 (7.2%→5.5%) / 宇美町 (7.3%→5.8%) / 粕屋町 (8.3%→6.6%)
筑前町 (8.1%→6.7%)

(2) 商業地

上昇率が縮小する中、マンション用地の需要が競合する、駅からの接近性に優れた商業地を中心に高い地価上昇が継続している。そのほか店舗用地、事業所用地としての需要が堅調に推移し、一部のエリアでは高い地価上昇が継続している。

- ・マンション用地の需要が競合するエリア

福岡市 (10.2%→8.1%) / 春日市 (7.4%→7.4%) / 大野城市 (11.8%→8.8%)

- ・店舗用地、事業所用地としての需要が堅調なエリア

篠栗町 (10.2%→8.0%) / 志免町 (10.8%→10.2%) / 須恵町 (10.2%→7.1%)
粕屋町 (8.6%→7.1%) / 久山町 (13.2%→9.8%)

(3) 工業地

上昇率が縮小しているものの、依然として物流施設用地需要が牽引し、高い地価上昇が継続している。

福岡市 (11.8%→9.5%) / 久留米市 (12.9%→9.2%) / 筑後市 (15.7%→14.8%)
小郡市 (14.3%→7.1%) / 志免町 (15.7%→14.5%) / 須恵町 (18.9%→8.8%)
新宮町 (20.2%→15.1%) / 久山町 (14.3%→8.8%) / 粕屋町 (13.6%→8.8%)
広川町 (15.5%→9.3%)

4 最高価格地点及び対前年変動率最大地点

(1) 最高価格地点

住宅地：福岡中央 ー 1 0 715,000 円/㎡ (令和5年から4年連続)

商業地：福岡中央5ー15 9,180,000 円/㎡ (平成29年から10年連続)

(2) 対前年変動率最大地点

住宅地：福岡早良ー 2 1 (10.7%) (前年度：福岡東ー12 (13.3%))

商業地：福岡東5ー 1 (14.6%) (前年度：福岡博多5ー8 (18.6%))

5 福岡県の全国における用途別平均変動率順位

	全用途	住宅地	商業地	工業地
R 8	6 位 (2.8%)	6 位 (2.1%)	7 位 (4.0%)	7 位 (6.4%)
R 7	5 位 (3.7%)	5 位 (2.7%)	6 位 (5.1%)	3 位 (8.6%)
R 6	3 位 (5.0%)	3 位 (3.8%)	3 位 (6.7%)	1 位 (11.6%)
R 5	2 位 (4.2%)	2 位 (3.3%)	1 位 (5.3%)	2 位 (9.6%)
R 4	1 位 (3.1%)	2 位 (2.5%)	1 位 (4.0%)	2 位 (6.3%)
R 3	1 位 (1.9%)	2 位 (1.5%)	1 位 (2.7%)	2 位 (4.4%)
R 2	2 位 (1.2%)	2 位 (0.8%)	3 位 (2.1%)	6 位 (1.8%)
R 1	4 位 (2.3%)	3 位 (1.7%)	6 位 (4.0%)	10 位 (2.0%)

※ () 内は対前年変動率

6 その他参考

(1) 配付資料中の「土地の所在及び地番と住居表示」について

地 番：不動産（土地）登記簿上の表示

住居表示：建物の住所表示

(2) ビル名・店舗名について

「【別冊1】令和8年度福岡県地価調査順位表掲載基準地等の概要」のビル名・店舗名については、不動産（建物）登記簿、住宅地図等を基に記載。

(3) 市区町村・用途別対前年平均変動率について

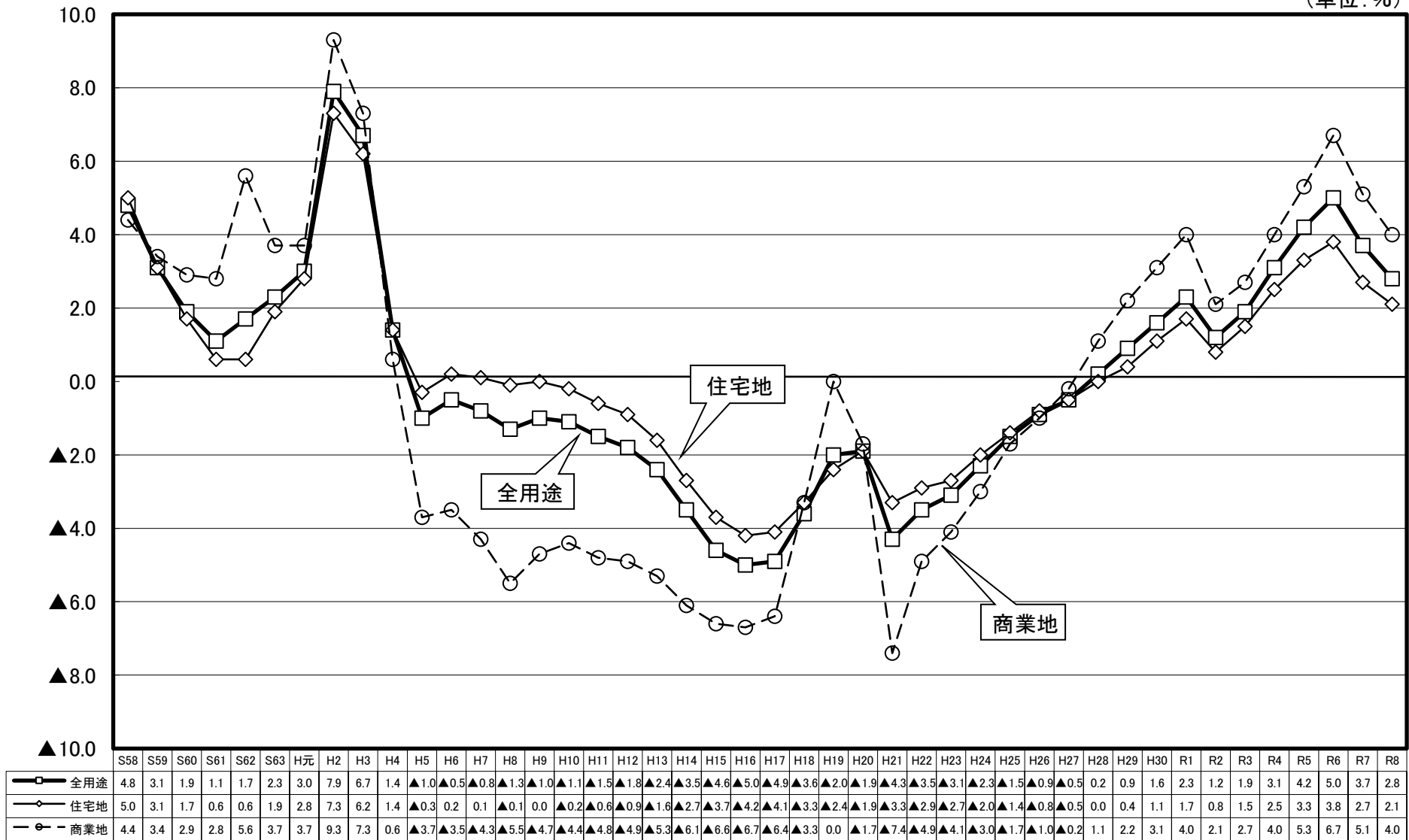
継続地点における対前年変動率の平均値

算出方法：対前年変動率の合計／継続地点数

例：2地点の場合 (20.0%＋▲10.0%)／2地点 ＝ 5.0%

対前年平均変動率推移表

(単位: %)



市区町村・用途別 対前年平均変動率一覧表

(単位：％)

	住宅地		商業地		工業地	
	R7	R8	R7	R8	R7	R8
福岡県	2.7	2.1	5.1	4.0	8.6	6.4
北九州市	1.4	1.3	3.6	3.2	6.0	6.0
門司区	▲ 0.2	▲ 0.2	0.5	0.7	3.1	6.3
若松区	0.4	0.2	0.9	0.6	7.0	7.0
戸畑区	2.1	2.3	4.5	4.2		
小倉北区	1.8	1.5	4.8	3.8	5.7	5.1
小倉南区	0.9	0.8	1.2	1.1	5.2	6.0
八幡東区	1.5	1.4	5.2	4.3		
八幡西区	2.8	2.6	4.9	4.9	6.8	5.8
福岡市	7.2	5.5	10.2	8.1	11.8	9.5
東区	5.0	3.9	7.9	7.1	10.7	9.1
博多区	8.1	5.2	11.0	8.5	13.4	10.2
中央区	7.7	6.0	8.9	6.4		
南区	6.4	4.5	9.2	8.4		
西区	8.0	6.2	11.3	10.3		
城南区	7.8	6.4	10.7	8.1		
早良区	8.5	6.7	13.1	10.1		
大牟田市	0.1	0.1	0.4	0.3	7.6	6.2
久留米市	1.7	1.0	3.0	2.4	12.9	9.2
直方市	0.9	0.6	2.6	2.4	5.7	4.0
飯塚市	1.2	0.9	2.2	1.7	10.0	8.2
田川市	0.7	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0
柳川市	0.5	0.7	▲ 0.2	0.5	3.5	2.8
八女市	▲ 0.5	▲ 0.4	0.3	0.5		
筑後市	3.3	2.4	3.1	2.1	15.7	14.8
大川市	0.4	0.1	0.1	0.1	3.8	3.3
行橋市	0.1	0.0	1.5	1.3		
豊前市	▲ 1.6	▲ 1.6	▲ 2.1	▲ 2.2	0.0	0.0
中間市	▲ 0.2	▲ 0.3	0.0	0.0		
小郡市	3.0	1.3	7.1	1.9	14.3	7.1
筑紫野市	2.7	1.0	9.1	5.2		
春日市	4.6	4.2	7.4	7.4		
大野城市	6.2	4.0	11.8	8.8		
宗像市	1.6	1.2	3.5	2.3		
太宰府市	4.6	3.3	8.8	7.1		
古賀市	4.2	3.4	9.4	2.1	—	11.6
福津市	5.6	4.5	5.6	5.7		
うきは市	▲ 0.3	▲ 0.7	0.4	▲ 0.1	6.1	4.9

	住宅地		商業地		工業地	
	R7	R8	R7	R8	R7	R8
宮若市	▲ 0.3	0.5	▲ 0.4	▲ 0.4	5.4	3.8
嘉麻市	0.1	0.1	0.0	0.0		
朝倉市	▲ 0.4	▲ 0.4	0.8	0.4	6.2	5.4
みやま市	0.0	▲ 0.2	0.2	1.4	2.5	2.0
糸島市	5.7	4.3	10.3	6.9		
那珂川市	2.8	2.1	6.0	4.1		
宇美町	7.3	5.8	8.2	5.0	17.9	4.5
篠栗町	6.9	4.9	10.2	8.0		
志免町	3.7	4.1	10.8	10.2	15.7	14.5
須恵町	5.2	4.6	10.2	7.1	18.9	8.8
新宮町	5.9	4.0	7.1	5.0	20.2	15.1
久山町	6.1	5.4	13.2	9.8	14.3	8.8
粕屋町	8.3	6.6	8.6	7.1	13.6	8.8
芦屋町	1.2	0.6	0.0	0.0		
水巻町	3.5	4.1	3.5	4.5	9.4	7.1
岡垣町	1.7	0.9	1.2	1.0		
遠賀町	2.5	1.1	0.6	0.4		
小竹町	▲ 0.7	▲ 0.3	▲ 0.8	—	3.6	0.9
鞍手町	0.1	0.2	0.0	0.0	5.8	2.0
桂川町	0.0	▲ 0.2	1.9	0.8	10.6	5.7
筑前町	8.1	6.7	7.9	5.6		
東峰村	▲ 2.3	▲ 2.2	▲ 0.9	▲ 0.9		
大刀洗町	1.9	2.0	3.0	5.0		
大木町	1.2	0.9	0.0	0.0		
広川町	0.0	0.1	0.0	0.0	15.5	9.3
香春町	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 1.4	▲ 1.5		
添田町	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.6		
糸田町	▲ 0.7	▲ 0.4	0.0	0.0		
川崎町	▲ 0.7	▲ 0.7	0.0	0.0	1.1	1.1
大任町	0.0	0.0	0.0	0.0		
赤村	▲ 0.6	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 1.0		
福智町	▲ 0.1	▲ 0.2	0.0	0.0	1.3	1.3
苅田町	0.4	0.5	0.6	0.5	4.5	5.2
みやこ町	▲ 2.2	▲ 2.1	▲ 0.5	0.0	0.0	0.0
吉富町	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 1.0	▲ 0.5		
上毛町	▲ 0.9	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 1.6		
築上町	▲ 2.1	▲ 2.1	▲ 2.2	▲ 2.2		

※古賀市の工業地は基準地が1地点であり、令和7年度に選定替をしたため、同年度の対前年平均変動率なし。

※小竹町の商業地は基準地が1地点であり、令和8年度に選定替をしたため、同年度の対前年平均変動率なし。

変動率：＋
変動率：0.0
選定替：－
地点設定なし

市区町村・用途別 平均価格一覧表

(単位:円/㎡)

市区町村名	全用途	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地
福岡県	187,700	78,300	33,400	512,300	57,700
北九州市	108,200	63,400		207,100	39,400
門司区	74,900	57,800		114,100	32,200
若松区	49,800	39,800		82,100	24,500
戸畑区	107,000	83,700		135,000	
小倉北区	225,300	81,300		429,700	48,000
小倉南区	68,500	59,500		110,300	30,100
八幡東区	76,800	58,400		118,200	
八幡西区	88,000	64,400		146,800	49,100
福岡市	715,400	230,800		1,668,500	225,600
東区	203,500	137,700		416,000	168,000
博多区	1,388,600	257,100		2,159,700	312,000
中央区	2,170,100	509,200		3,277,300	
南区	323,600	222,800		642,700	
西区	178,800	126,400		367,200	
城南区	281,800	232,200		443,000	
早良区	375,800	275,900		725,300	
大牟田市	28,400	24,100		38,900	12,000
久留米市	68,000	52,700		117,900	39,200
直方市	26,600	20,500		46,400	15,500
飯塚市	25,100	21,800		40,100	12,300
田川市	20,900	17,900		36,700	7,200
柳川市	26,300	23,800		35,400	18,300
八女市	14,500	12,300		20,700	
筑後市	43,900	42,000		58,300	28,700
大川市	20,800	16,800		35,700	14,000
行橋市	34,800	26,400		73,000	
豊前市	16,400	16,900		22,300	8,200
中間市	30,000	26,300		41,400	
小都市	68,200	65,900		86,000	51,400
筑紫野市	124,000	91,700	58,800	221,000	
春日市	194,300	160,200		308,000	
大野城市	224,600	168,800		392,000	
宗像市	34,300	28,900		55,900	
太宰府市	112,600	90,200		224,500	
古賀市	87,000	76,200		122,000	82,000
福津市	68,200	57,700		120,600	
うきは市	18,600	14,600		33,400	12,800

市区町村名	全用途	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地
宮若市	14,000	11,900		24,500	15,100
嘉麻市	10,700	9,600		15,400	
朝倉市	24,300	16,200		42,600	23,500
みやま市	15,000	14,300		20,400	5,100
糸島市	59,200	47,200		127,400	
那珂川市	93,200	71,200		170,000	
宇美町	81,200	75,600		125,000	65,300
篠栗町	91,600	72,900		129,000	
志免町	146,100	100,800		210,000	245,000
須恵町	94,500	82,500		113,500	99,500
新宮町	96,700	88,100		146,500	72,500
久山町	56,600	40,200		92,000	87,000
粕屋町	129,000	103,200		184,500	173,000
芦屋町	25,000	25,100		24,600	
水巻町	39,000	37,600		46,000	37,500
岡垣町	26,000	26,300	8,000	42,400	
遠賀町	34,200	29,900		51,400	
小竹町	8,800	8,500		13,300	5,800
鞍手町	16,700	15,900		21,500	15,000
桂川町	16,700	16,300		26,700	8,300
筑前町	33,800	32,900		36,800	
東峰村	6,100	4,400		11,400	
大刀洗町	27,300	25,200		35,700	
大木町	22,200	20,100		30,500	
広川町	25,900	20,300		34,300	39,900
香春町	14,200	12,700		20,300	
添田町	10,700	9,200		16,500	
糸田町	11,900	11,200		14,700	
川崎町	10,900	9,600		21,200	4,600
大任町	10,500	9,700		14,000	
赤村	6,100	4,900		9,800	
福智町	9,700	10,100		18,100	4,100
荏田町	34,200	29,200		56,500	24,200
みやこ町	10,500	9,600		22,000	5,600
吉富町	16,800	15,900		20,600	
上毛町	8,900	8,100		12,100	
築上町	13,000	11,700		22,000	

市区町村・用途別 上昇地点数一覧表

	住宅地		商業地		工業地	
	R7	R8	R7	R8	R7	R8
福岡県	410	405	181	178	47	48
北九州門司	4	3	3	4	1	1
北九州若松	3	2	4	1	2	2
北九州戸畑	5	5	5	5		
北九州小倉北	12	13	13	13	2	2
北九州小倉南	17	16	5	5	1	1
北九州八幡東	5	5	4	4		
北九州八幡西	15	16	10	10	3	3
福岡東	21	21	7	7	3	3
福岡博多	9	9	16	16	2	2
福岡中央	10	10	15	15		
福岡南	19	19	6	6		
福岡西	17	18	5	5		
福岡城南	13	13	4	4		
福岡早良	21	20	6	6		
大牟田	6	6	2	2	1	1
久留米	20	20	8	8	1	1
直方	5	5	3	3	1	1
飯塚	12	11	5	5	3	3
田川	5	5				
柳川	3	4	1	1	1	1
八女	3	3	2	2		
筑後	7	7	2	2	1	1
大川	2	1	1	1	2	2
行橋	3	2	2	2		
豊前						
中間						
小郡	6	7	2	2	1	1
筑紫野	8	7	4	4		
春日	10	10	3	3		
大野城	9	9	3	3		
宗像	11	11	3	3		
太宰府	9	9	2	2		
古賀	6	6	2	2	—	1
福津	10	10	2	2		
うきは	2		1	1	1	1
宮若	1	2			2	2
嘉麻	1	1				
朝倉	3	3	2	2	1	1
みやま	3	3	2	2	1	1
糸島	16	16	3	3		
那珂川	5	5	2	1		

	住宅地		商業地		工業地	
	R7	R8	R7	R8	R7	R8
宇美	5	5	1	1	1	1
篠栗	3	3	2	2		
志免	5	5	2	2	1	1
須恵	4	4	2	2	2	2
新宮	6	6	2	2	2	2
久山	4	4	1	1	1	1
粕屋	6	6	2	2	1	1
芦屋	4	3				
水巻	4	4	1	1	1	1
岡垣	5	5	1	1		
遠賀	4	3	1	1		
小竹		1		—	1	1
鞍手	1	1			1	1
桂川	1	1	1	1	1	1
筑前	6	6	2	2		
東峰						
大刀洗	4	3	1	1		
大木	3	3				
広川	1	2			1	1
香春						
添田						
糸田						
川崎					1	1
大任						
赤						
福智	2	2			2	2
苅田	5	5	2	2	1	1
みやこ						
吉富						
上毛						
築上						

選代替地点：—
地点設定なし

価格順位表（上位）【住宅地】

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	前年価格 (円/㎡)	当年価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	福岡中央 - 10	福岡市中央区地行3丁目29番16 「地行3-29-16」	650,000	715,000	10.0
2	福岡中央 - 9	福岡市中央区梅光園2丁目25番1 「梅光園2-5-1」	577,000	637,000	10.4
3	福岡中央 - 8	福岡市中央区御所ヶ谷126番3 「御所ヶ谷2-40」	600,000	625,000	4.2
4	福岡南 - 12	福岡市南区高宮2丁目100番 「高宮2-10-25」	565,000	615,000	8.8
5	福岡城南 - 13	福岡市城南區鳥飼7丁目1番7 「鳥飼7-1-10」	565,000	604,000	6.9
6	福岡中央 - 7	福岡市中央区地行3丁目16番8 「地行3-16-10」	546,000	601,000	10.1
7	福岡中央 - 3	福岡市中央区六本松4丁目61番 「六本松4-5-18」	564,000	591,000	4.8
8	福岡中央 - 2	福岡市中央区唐人町2丁目42番 「唐人町2-3-57」	562,000	590,000	5.0
9	福岡早良 - 10	福岡市早良区西新7丁目698番4 「西新7-1-36」	557,000	579,000	3.9
10	福岡早良 - 1	福岡市早良区城西2丁目238番 「城西2-5-30」	514,000	560,000	8.9

価格順位表（上位）【商業地】

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	前年価格 (円/㎡)	当年価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	福岡中央 5 - 15	福岡市中央区天神1丁目122番外 「天神1-12-3」	9,150,000	9,180,000	0.3
2	福岡中央 5 - 3	福岡市中央区天神2丁目81番 「天神2-5-17」	7,250,000	7,320,000	1.0
3	福岡中央 5 - 4	福岡市中央区天神4丁目41番外 「天神4-3-8外」	6,340,000	6,710,000	5.8
4	福岡博多 5 - 1	福岡市博多区博多駅東1丁目245番外 「博多駅東1-12-6」	5,700,000	5,800,000	1.8
5	福岡中央 5 - 13	福岡市中央区大名2丁目177番 「大名2-6-36」	4,720,000	4,860,000	3.0
6	福岡中央 5 - 2	福岡市中央区渡辺通4丁目16番 「渡辺通4-9-18」	4,760,000	4,830,000	1.5
7	福岡博多 5 - 9	福岡市博多区博多駅前4丁目156番外 「博多駅前4-2-25」	4,520,000	4,750,000	5.1
8	福岡博多 5 - 10	福岡市博多区冷泉町206番 「冷泉町5-32」	3,830,000	4,080,000	6.5
9	福岡博多 5 - 5	福岡市博多区博多駅前3丁目552番 「博多駅前3-21-12」	3,380,000	3,750,000	10.9
10	福岡中央 5 - 1	福岡市中央区渡辺通1丁目12号3番1 「渡辺通1-12-9」	3,320,000	3,480,000	4.8

変動率順位表（上位）【住宅地】

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	前年価格 (円/㎡)	当年価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	福岡早良 - 21	福岡市早良区次郎丸3丁目554番1外 「次郎丸3-10-28」	214,000	237,000	10.7
2	福岡中央 - 9	福岡市中央区梅光園2丁目25番1 「梅光園2-5-1」	577,000	637,000	10.4
3	福岡東 - 12	福岡市東区箱崎3丁目3531番12外 「箱崎3-32-10」	340,000	375,000	10.3
4	福岡中央 - 7	福岡市中央区地行3丁目16番8 「地行3-16-10」	546,000	601,000	10.1
5	福岡中央 - 10	福岡市中央区地行3丁目29番16 「地行3-29-16」	650,000	715,000	10.0
6	福岡西 - 8	福岡市西区周船寺2丁目964番4 「周船寺2-20-6」	130,000	143,000	10.0
7	糸島 - 7	糸島市浦志2丁目405番12 「浦志2-6-32」	87,200	95,500	9.5
8	粕屋 - 6	糟屋郡粕屋町酒殿4丁目83番 「酒殿4-8-7」	106,000	116,000	9.4
9	福岡西 - 6	福岡市西区横浜1丁目6番9 「横浜1-4-10」	109,000	119,000	9.2
10	糸島 - 5	糸島市前原東3丁目1386番15 「前原東3-15-5」	82,500	90,000	9.1

※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（上位）【商業地】

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	前年価格 (円/㎡)	当年価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	福岡東 5 - 1	福岡市東区箱崎1丁目2471番1 「箱崎1-28-17」	506,000	580,000	14.6
2	福岡博多 5 - 8	福岡市博多区綱場町162番1外 「綱場町9-28」	2,100,000	2,400,000	14.3
3	福岡中央 5 - 8	福岡市中央区高砂2丁目6号21番 「高砂2-6-23」	886,000	1,010,000	14.0
4	志免 5 - 2	糟屋郡志免町別府北2丁目484番10外 「別府北2-5-1」	227,000	258,000	13.7
5	福岡西 5 - 5	福岡市西区西都1丁目2番外 「西都1-18-10」	269,000	305,000	13.4
6	春日 5 - 1	春日市春日原東町3丁目22番	405,000	458,000	13.1
7	福岡博多 5 - 4	福岡市博多区博多駅南3丁目20番 「博多駅南3-2-6」	1,330,000	1,500,000	12.8
8	福岡城南 5 - 3	福岡市城南區荒江1丁目479番 「荒江1-28-20」	412,000	460,000	11.7
9	福岡西 5 - 1	福岡市西区姪の浜4丁目836番1外 「姪の浜4-9-12」	740,000	825,000	11.5
10	福岡中央 5 - 5	福岡市中央区那の津4丁目13番 「那の津4-8-11」	270,000	300,000	11.1

変動率順位表（下位）【住宅地】

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	前年価格 (円/㎡)	当年価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	みやこ - 1	京都郡みやこ町犀川本庄字八反田 2 2 0 番 2	10,100	9,800	▲ 3.0
2	みやこ - 4	京都郡みやこ町豊津字石走り 6 2 8 番 4	13,700	13,300	▲ 2.9
3	北九州小倉北 - 11	北九州市小倉北区都 1 丁目 1 0 1 3 番 1 8 「都 1 - 1 5 - 1 8」	41,400	40,300	▲ 2.7
4	太宰府 - 9	太宰府市大字北谷字宮ノ下 5 1 7 番	16,000	15,600	▲ 2.5
5	みやこ - 2	京都郡みやこ町綾野字イモジ 5 6 2 番 1 外	8,300	8,100	▲ 2.4
6	東峰 - 2	朝倉郡東峰村大字福井字大境 9 9 3 番 1	3,760	3,670	▲ 2.4
7	東峰 - 1	朝倉郡東峰村大字小石原字内野 1 0 2 3 番 1	3,820	3,730	▲ 2.4
8	久留米 - 30	久留米市城島町浮島字外開 8 1 8 番 2 外	8,700	8,500	▲ 2.3
9	築上 - 3	築上郡築上町大字高塚 2 0 0 番 3	13,300	13,000	▲ 2.3
10	築上 - 2	築上郡築上町大字広末 6 1 0 番 1	8,950	8,750	▲ 2.2

※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）【商業地】

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	前年価格 (円/㎡)	当年価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	築上 5 - 1	築上郡築上町大字椎田 9 7 2 番 1 6 外	22,500	22,000	▲ 2.2
2	豊前 5 - 1	豊前市大字塔田 6 4 0 番 1 外	22,800	22,300	▲ 2.2
3	飯塚 5 - 2	飯塚市長尾字岩野 1 2 4 7 番 2	14,400	14,100	▲ 2.1
4	八女 5 - 3	八女市黒木町本分字上南 6 8 4 番	14,900	14,600	▲ 2.0
5	飯塚 5 - 5	飯塚市口原字前牟田 3 4 1 番 1	22,100	21,700	▲ 1.8
6	朝倉 5 - 3	朝倉市宮野字大一原 1 9 4 9 番 1	17,000	16,700	▲ 1.8
7	上毛 5 - 1	築上郡上毛町大字宇野 1 0 6 8 番 1	12,300	12,100	▲ 1.6
8	香春 5 - 1	田川郡香春町大字高野字平町 1 0 1 5 番 1	20,600	20,300	▲ 1.5
9	うきは 5 - 2	うきは市浮羽町朝田字走リ下 5 8 8 番 6 外	28,600	28,200	▲ 1.4
10	八女 5 - 5	八女市星野村字鍛冶屋 1 3 0 9 2 番 7	7,300	7,200	▲ 1.4

※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。

【別冊 1】

令和 8 年度福岡県地価調査 順位表掲載基準地等の概要

目次	
	頁
【価格上位地点の概況】	
住宅地	1
商業地	3
【変動率上位地点の概況】	
住宅地	5
商業地	7
【変動率下位地点の概況】	
住宅地	9
商業地	11
【各エリアの概況】	
北九州エリア	13
筑後エリア	15
筑豊エリア	17

価格上位地点の概況

【住宅地】

順位		基準地番号	所在及び地番 「住居表示」 ビル名、店舗名	価格(円/㎡)		変動率(%)		面積 建物 最寄駅 用途地域等 (建ぺい率、容積率)	概況
R8	R7			R8	R7	R8	R7		
1	1	福岡中央 -10	地行3丁目29番 16 「地行3-29-1 6」 ローソン地行三丁 目店	715,000	650,000	10.0	10.2	953㎡ 店舗兼事務所S2F 唐人町920m 2住居(60,200)	・一般住宅と店舗が混在し、近隣に大型商業施設「MARK IS 福岡もち」が立地する生活利便性の高い住宅地域。 ・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いるほか、文教地区としても人気があり、マンション需要が強く、富裕層による需要も一定程度見込まれる。 ・現在の土地需要の中心は分譲マンション用地であり、その価格はマンションデベロッパーの投資採算性に基づいて形成されている。 ・東区北部や博多区南部などの一般世帯向けマンションでは売れ行きが鈍化が見られる一方、中央区内の富裕層向け高価マンションは、投資需要にも支えられ、販売は好調を維持している。また、販売価格も上昇傾向が続いており、優良なマンション用地の需給は引き続き逼迫している。 ・今後、用地取得費や建築費の上昇分を販売価格にどこまで転嫁できるかは不透明であるものの、販売価格にはなお上昇余地があることから、地価は前年度と同等の上昇率となっている。
2	3	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	637,000	577,000	10.4	13.1	1,387㎡ 共同住宅RC9F 六本松600m 2住居(60,200)	・六本松駅から徒歩圏内に位置し、店舗と共同住宅等が混在する交通利便性の高い住宅地域。 ・九州大学六本松キャンパス跡地の再開発を契機に、六本松駅周辺では開発の広がりがみられる。また、地下鉄七隈線の博多駅までの延伸による交通利便性の向上もあり、住宅地の需要は堅調である。 ・現在の土地需要の中心は分譲マンション用地であり、その価格はマンションデベロッパーの投資採算性に基づいて形成されている。 ・東区北部や博多区南部などの一般世帯向けマンションでは売れ行きが鈍化が見られる一方、中央区内の富裕層向け高価マンションは、投資需要にも支えられ、好調な販売状況が続いている。また、販売価格も上昇傾向が続いており、立地条件に優れたマンション用地の需給は引き続き逼迫している。 ・今後、用地取得費や建築費の上昇分を販売価格にどこまで転嫁できるかは不透明であり、地価の上昇幅は縮小傾向にあるものの、販売価格にはなお上昇余地があるため、依然として高い地価上昇率を維持している。
3	2	福岡中央 -8	御所ヶ谷126番3 「御所ヶ谷2-4 0」	625,000	600,000	4.2	5.3	325㎡ 住宅W2F 薬院大通510m 1住居(60,200)	・比較的大規模の大きい一般住宅やマンションが建ち並び、都心に近い高級住宅地域。 ・薬院大通駅から徒歩圏内に位置し、「浄水通」をはじめ、周辺には高級住宅が建ち並んでいる。 ・土地需要の中心は、戸建住宅の建設を目的とする富裕層の個人や、高級賃貸マンションの建設を目的とする法人等である。 ・地下鉄七隈線の博多駅までの延伸による交通利便性の向上を背景に、七隈線沿線のマンションや戸建住宅に対する需要は堅調である。 ・地価の上昇は継続しているものの、価格水準が高くなってきていることや建築費の高騰等の影響により、上昇幅は縮小傾向にある。
4	4	福岡南 -12	高宮2丁目100番 「高宮2-10-2 5」	615,000	565,000	8.8	10.8	1,262㎡ 共同住宅RC8F 西鉄平尾710m 1住居(60,200)	・一般住宅とマンションが混在する閑静な住宅地域。 ・住環境や教育環境に優れているため、住宅地として高い評価を得ている。 ・近年、高宮エリアにおいて分譲マンションの新規供給はみられないものの、今後供給される場合には高価格帯での販売が見込まれ、建築費の上昇分も販売価格に転嫁しやすいとみられる。 ・こうした状況から、マンション用地の需要は堅調に推移し、地価も引き続き高い上昇率で推移している。
5	4	福岡城南 -13	鳥飼7丁目1番7 「鳥飼7-1-1 0」	604,000	565,000	6.9	8.7	779㎡ 共同住宅RC9F 別府450m 1住居(60,200)	・別府駅から徒歩圏内に位置する生活利便性の高い住宅地域。 ・分譲・賃貸マンション等への利用を前提とした高い土地需要がみられる。 ・六本松地区へも徒歩約15分でアクセスできることから、住宅地としての人気が高く、需要は堅調である。 ・地下鉄七隈線の博多駅までの延伸による交通利便性の向上や都心部と比較した価格面での優位性から、需要は高くなっている。 ・こうした状況から、建築費高騰、金利上昇等の影響下においても、当該地域の選好性は高く、高い地価上昇率を維持している。

価格上位地点の概況

【住宅地】

順位		基準地番号	所在及び地番 「住居表示」 ビル名、店舗名	価格(円/㎡)		変動率(%)		面積 建物 最寄駅 用途地域等 (建ぺい率、容積率)	概況
R8	R7			R8	R7	R8	R7		
6	9	福岡中央 -7	地行3丁目16番 8 「地行3-16-1 0」 ブライトパーク・サ ンリヤン地行Ⅱ番 館	601,000	546,000	10.1	10.1	1,301㎡ 共同住宅RC7F 西新600m 1中専(60,150)	・西新駅から徒歩圏内に高層共同住宅等が建ち並ぶ交通利便性の高い住宅地域。 ・文教地区としても人気が高く、一般世帯層向けマンションの需要が強いほか、富裕層向け高額マンションについても一定の需要が見込まれる。 ・現在の土地需要の中心は分譲マンション用地であり、その価格はマンションデベロッパーの投資採算性に基づいて形成されている。 ・東区北部や博多区南部などの一般世帯向けマンションでは売れ行きの鈍化が見られる一方、中央区内の富裕層向け高額マンションは、投資需要にも支えられ、販売は好調を維持している。また、販売価格も上昇傾向が続いており、立地条件に優れたマンション用地の需給は引き続き逼迫している。 ・今後、用地取得費や建築費の上昇分を販売価格にどこまで転嫁できるかは不透明であるものの、販売価格にはなお上昇余地があることから、地価は前年度と同等の上昇率となっている。
7	6	福岡中央 -3	六本松4丁目61番 「六本松4-5-1 8」 シャルム六本松	591,000	564,000	4.8	5.6	330㎡ 共同住宅RC3F 六本松500m 1住居(60,200)	・六本松駅から徒歩圏内に位置する交通利便性の高い住宅地域。 ・九州大学六本松キャンパス跡地の再開発を契機として、六本松駅周辺では開発が進展している。 ・地下鉄七隈線の博多駅までの延伸による交通利便性の向上もあり、住宅地の需要は堅調である。また、当該基準地の規模は賃貸マンション開発に適している。 ・立地に優れ、賃料の上昇も期待できる地域のため、投資目的の取引が底堅く、需要も堅調に推移している。 ・建築費高騰や借入金金利上昇により投資採算性が低下していることから地価の上昇幅は若干縮小しているものの、賃料上昇への期待を背景に、地価は前年度と同程度の上昇率を維持している。
8	7	福岡中央 -2	唐人町2丁目42番 「唐人町2-3-5 7」	590,000	562,000	5.0	6.0	282㎡ 住宅W2F 唐人町350m 1住居(60,200)	・唐人町駅から徒歩圏内に位置し、都心へのアクセスにも優れた交通利便性の高い住宅地域。 ・当該基準地周辺の土地需要は規模によって異なり、大規模な土地では分譲マンション用地、基準地程度の規模では賃貸マンション用地が中心となる。また、賃料の上昇も見込まれることから、投資需要は堅調である。 ・建築費高騰や借入金金利上昇により投資採算性が低下していることから地価の上昇幅は若干縮小しているものの、賃料上昇への期待を背景に、地価は前年度に近い上昇率を維持している。
9	8	福岡早良 -10	西新7丁目698番 4 「西新7-1-3 6」	579,000	557,000	3.9	5.1	227㎡ 住宅W2F 藤崎350m 1住居(60,200)	・一般住宅とマンション等が混在し、閑静な居住環境が形成された住宅地域。 ・藤崎駅や西新商店街に近接することから、交通・生活利便性が高く、従来から住宅地としての人気が高い。 ・基準地程度の規模であれば一般住宅の敷地に適しているが、土地の総額が高額となることから需要者は限定的であり、分譲住宅用地を取得する不動産取引業者による需要が中心となる。 ・戸建住宅地の需要は、住宅ローン金利や建築費等の上昇に伴う土地建物総額の増加により、一次取得者層に慎重な姿勢がみられ始めている。特に土地建物総額が高額となる空港線沿線の戸建住宅地については、地価上昇率の縮小傾向が強く見られる。 ・これらの状況が相まって、地価の上昇率は縮小傾向にある。
10	11	福岡早良 -1	城西2丁目238番 「城西2-5-3 0」 グランドメゾン西 新フォレスト	560,000	514,000	8.9	10.1	2,010㎡ 共同住宅RC7F 西新840m 2中専(60,150)	・一般住宅とマンション等が混在する、交通・生活利便性の高い住宅地域。 ・戸建住宅地については、住宅ローン金利の上昇や建築費等の上昇に伴う土地建物総額の増加等により、主たる需要者である一次取得者層(初めて住宅を取得する層)に慎重な姿勢がみられ始めている。 ・一方、分譲マンション用地については、建築費等の上昇分を分譲販売単価に転嫁しやすいことから、マンション開発業者による用地需要は堅調であり、地価は高い上昇率を維持している。

価格上位地点の概況

【商業地】

順位		基準地番号	所在及び地番 「住居表示」 ビル名、店舗名	価格(円/㎡)		変動率(%)		面積 建物 最寄駅 用途地域等 (建ぺい率、容積率)	概況
R8	R7			R8	R7	R8	R7		
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	9,180,000	9,150,000	0.3	0.5	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」沿いに位置するオフィス街の一等地。「ONE FUKUOKA BLDG.(ワンビル)」の開業により、繁華性は一層高まっている。 ・天神ビッグバンによる新規オフィスの大量供給により、空室率が一時は10%を超えたものの、現在は10%を下回る水準にある。賃料は上昇傾向にあり、同地区のオフィス市況はおおむね堅調に推移している。また、国内外のファンド等による投資意欲も高い。 ・こうした需要を背景に、天神地区の地価は引き続き上昇しているものの、建築費の高騰等による収益性の低下から、上昇幅は全般的に縮小している。なかでも当該基準地は、容積率800%であることを考慮すると、収益性からみた土地価格水準にやや割高感があるため、地価は小幅な上昇にとどまっている。
2	2	福岡中央 5-3	天神2丁目81番 「天神2-5-17」 プラッツ天神	7,320,000	7,250,000	1.0	2.8	261㎡ 店舗兼事務所 SRC7F 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やセレクトショップが集積する天神西通り沿いの商業地域。歩行者通行量が多く、商業地としての集客力は極めて高い。 ・インバウンド需要を背景に、天神地区の百貨店売上は好調を維持しているほか、路面店の出店需要も堅調であり、天神西通り沿いでは高値での取引もみられる。賃料水準も上昇傾向にあり、空き店舗への出店も進んでいる。 ・こうした良好な店舗市況に加え、九州随一の繁華街である天神西通り沿いの物件は希少性も高いことから、投資需要は引き続き堅調であるが、建築費の高騰に伴う収益性の低下から、地価の上昇幅は縮小傾向にある。
3	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	6,710,000	6,340,000	5.8	8.0	3,789㎡ 店舗SRC8F2B 天神200m 商業(80,800)	・昭和通り沿いに商業施設や事務所ビルが建ち並び、繁華性の高い高度商業地域。 ・当該基準地に立地する商業施設は「ミーナ天神」としてリニューアルされ、北天神地区の集客の核となっている。また、天神エリア全体でインバウンド客の増加がみられるなか、その効果が北天神地区にも波及している。 ・さらに、隣接する「福岡中央郵便局」及び背後の「イオンショップーズ福岡」の建替え計画が発表されており、今後、周辺の繁華性がさらに高まると見込まれる。 ・こうした良好な商業環境や周辺の建替え計画を背景に、国内外のファンドや事業会社による投資意欲は高い一方で、建築費の高騰に伴う投資採算性の確保が難しくなってきたことから、地価の上昇余地は小さく、上昇幅は縮小傾向にある。
4	4	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	5,800,000	5,700,000	1.8	1.8	719㎡ 店舗兼事務所 SRC9F 博多150m 商業(80,600)	・博多駅前に位置し、店舗を併設した高層の事務所ビル等が建ち並び商業地域。 ・博多駅前地区では、新規オフィスの供給が少ないことから、空室率も低く、需給は逼迫している。 ・賃料は総じてみれば小幅ながら上昇しており、国内外のファンド等を中心に投資意欲は高く、需要は堅調である。 ・インバウンド需要を背景に、博多駅周辺ではホテル用地の需要も旺盛である。当該基準地は博多駅前に位置し、ホテル用地としても一等地であることから、オフィス用地とホテル用地の需要が競合している。 ・地価は既に高い水準にあるため上昇幅は限定的であるものの、こうした堅調な需要を背景に、前年度並みの上昇が続いている。
5	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	4,860,000	4,720,000	3.0	3.5	642㎡ 店舗兼事務所 SRC7F1B 赤坂250m 商業(80,600)	・明治通り沿いに事務所ビルや店舗ビル等が建ち並び、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、天神ビッグバンの第2号案件として開業し、同地区のランドマークとなっている。また、インバウンド客の増加等を背景に、ホテルの稼働も良好である。 ・当該地域では、オフィス用地の需要に加え、こうした良好なホテル市況を背景にホテル用地の需要も堅調であり、両用途の需要が競合している。 ・地価は上昇を続けているものの、既に高い水準にあることに加え、建築費の高騰の影響により、上昇幅は若干縮小傾向にある。

価格上位地点の概況

【商業地】

順位		基準地番号	所在及び地番 「住居表示」 ビル名、店舗名	価格(円/㎡)		変動率(%)		面積 建物 最寄駅 用途地域等 (建ぺい率、容積率)	概況
R8	R7			R8	R7	R8	R7		
6	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	4,830,000	4,760,000	1.5	1.9	613㎡ 店舗兼事務所 RC7F1B 西鉄福岡(天神)100m 商業(80,600)	・西鉄福岡(天神)駅南口、地下鉄天神南駅に近接し、幹線道路沿いに事務所、ホテル、店舗等が建ち並び、繁華性の高い商業地域。 ・地下鉄七隈線が博多駅まで延伸されたことにより、天神南駅周辺を含む沿線地域の交通利便性が向上し、オフィス、店舗、ホテル等の事業用地の需要が高まっている。 ・旧天神ロフト跡には、後継テナントとして「スーパースポーツゼビオ福岡天神店」が入居しているほか、インバウンド客も増加しており、天神地区から渡辺通方面にかけて、引き続き多くの人通りがみられる。 ・こうした需要を背景に、地価は上昇を続けているものの、投資採算性の観点から地価は既に高い水準にあるため、地価の上昇は小幅にとどまっており、上昇幅は縮小傾向にある。
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	4,750,000	4,520,000	5.1	6.9	1,483㎡ 校舎SRC8F2B 博多500m 商業(80,600)	・住吉通り沿いに事務所ビルやホテル等が建ち並び商業地域。 ・「博多コネクティッド」の推進を背景に、周辺では建替え事業が進んでいる。また、国内外のファンド等による投資意欲は高く、不動産取得需要は堅調である。 ・当該基準地が位置する博多駅前地区では、新規供給が多い天神地区と比べて新規オフィスの供給が少なく、建替え事業に伴う移転需要も強いいため、オフィス空室率は低い水準にある。 ・また、インバウンド需要を背景に、博多駅周辺ではホテル用地の需要も旺盛である。 ・オフィス用地とホテル用地の需要が競合していることから、地価は引き続き上昇しているものの、建築費の高騰等により投資採算性の観点から価格上昇余地が限られており、地価の上昇幅はやや縮小傾向にある。
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	4,080,000	3,830,000	6.5	8.8	1,055㎡ 事務所SRC8F1B 祇園180m 商業(80,600)	・大博通り沿いに位置する、オフィス利用に適した商業地域。インバウンド客の増加等を背景に、ホテル用地の需要も強い。 ・博多駅前地区では、天神地区と比べて新規オフィスの供給が少なく、建替え事業に伴う移転需要も強いいため、オフィス空室率は低い水準にある。こうした需給の影響は、当該基準地が位置する祇園地区やその周辺の呉服町地区にも波及している。 ・建築費の高騰等により投資採算性の観点から価格上昇余地が限られており、地価の上昇幅はやや縮小傾向にある。しかし、オフィス用地やホテル用地の需要を背景に依然として高い上昇率を維持している。
9	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	3,750,000	3,380,000	10.9	13.4	889㎡ 事務所S8F 博多600m 商業(80,500)	・博多駅の博多口側に位置し、店舗を併設した中高層の事務所ビルが建ち並び商業地域。 ・国内外のファンド等による投資意欲は高く、不動産取得需要は堅調である。 ・インバウンド需要を背景に、博多駅周辺ではホテル用地の需要が旺盛である。 ・当該基準地は博多駅からやや離れているものの、オフィス用地とホテル用地の需要が競合する地域に位置しており、博多駅周辺の他の商業地と比べて地価に割安感が認められる。 ・建築費の高騰等により投資採算性の観点から価格上昇余地が限られており、地価の上昇幅は縮小傾向にあるが、地価水準の割安感が市場で評価されており、上昇率は依然として高い水準を維持している。
10	10	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	3,480,000	3,320,000	4.8	7.1	630㎡ 店舗兼事務所 SRC9F 渡辺通近接 商業(80,600)	・渡辺通り沿いに事務所ビルやホテル等が建ち並び商業地域。 ・丸電グループとふくおかフィナンシャルグループは、渡辺通2丁目において「電気ビル西館」の新築工事に着手しており、令和10年3月に竣工する予定である。 ・当該基準地が位置する薬院・渡辺通地区では、新規供給により空室率が上昇傾向にある天神地区と比較して供給が限定的である。このため、空室率は極めて低い水準で推移しており、福岡ビジネス地区の中で最も低い状況にある。 ・地下鉄七隈線が博多駅まで延伸されたことにより、渡辺通駅の交通利便性も向上している。また、オフィス用地の需要に加え、ホテル用地の需要も強く、両用途の需要が競合している。 ・こうした需要を背景に、地価は上昇を続けているものの、建築費の高騰等により投資採算性の観点から価格上昇余地が限られており、その上昇幅は縮小傾向にある。

変動率上位地点の概況

【住宅地】

順位		基準地番号	所在及び地番 「住居表示」 ビル名、店舗名	価格(円/㎡)		変動率(%)		面積 建物 最寄駅 用途地域等 (建ぺい率、容積率)	概況
R8	R7			R8	R7	R8	R7		
1	8	福岡早良 -21	次郎丸3丁目55 4番1外 「次郎丸3-10- 28」 Chambord次郎 丸駅前	237,000	214,000	10.7	12.0	738㎡ 共同住宅RC6F 次郎丸180m 1住居(60,200)	・県道の背後に形成された、地下鉄七隈線賀茂駅から徒歩約3分の交通利便性に優れた住宅地域。 ・地下鉄七隈線沿線の戸建住宅地では、地下鉄空港線沿線と同様、価格水準が上限に近づきつつあるとの見方もあり、地価上昇率はやや縮小傾向にある。一方、七隈線沿線の分譲マンション市場は、空港線沿線と比較した価格の割安感から引き続き堅調に推移しており、戸建住宅地と比べ、分譲マンション用地への需要は底堅い。 ・建築費の高騰による影響はみられるものの、分譲マンションの販売価格と比較すると、当該土地価格にはなお上昇余地があり、地価は引き続き高い上昇率を維持している。
2	2	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	637,000	577,000	10.4	13.1	1,387㎡ 共同住宅RC9F 六本松600m 2住居(60,200)	・六本松駅から徒歩圏内に位置し、店舗と共同住宅等が混在する交通利便性の高い住宅地域。 ・九州大学六本松キャンパス跡地の再開発を契機に、六本松駅周辺では開発の広がりがみられる。また、地下鉄七隈線の博多駅までの延伸による交通利便性の向上もあり、住宅地の需要は堅調である。 ・現在の土地需要の中心は分譲マンション用地であり、その価格はマンションデベロッパーの投資採算性に基づいて形成されている。 ・東区北部や博多区南部などの一般世帯向けマンションでは売れ行きが鈍化が見られる一方、中央区内の富裕層向け高層マンションは、投資需要にも支えられ、好調な販売状況が続いている。また、販売価格も上昇傾向が続いており、立地条件に優れたマンション用地の需給は引き続き逼迫している。 ・今後、用地取得費や建築費の上昇分を販売価格にどこまで転嫁できるかは不透明であり、地価の上昇幅は縮小傾向にある一方、販売価格にはなお上昇余地があるため、高い地価上昇率が継続している。
3	1	福岡東 -12	箱崎3丁目3531 番12外 「箱崎3-32-1 0」	375,000	340,000	10.3	13.3	338㎡ 住宅W2F 箱崎九大前120m 1住居(60,200)	・駅至近に位置し、戸建住宅と共同住宅が混在する交通利便性の高い住宅地域。 ・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。 ・同再開発では、令和10年度のまちびらきに合わせ、「フードパーク」や各種商業施設の開業、住宅供給の開始が予定されており、分譲・賃貸共同住宅エリアの一部も完成する見込みである。まち全体は令和18年度の完成を目指している。 ・こうした再開発計画を背景に、地域の発展への期待が一層高まっている。 ・当該基準地では、収益物件用地としての需要に加え、富裕層による戸建住宅用地の需要もあり、両用途の需要の競合が見込まれ、地価は依然として高い上昇率を維持している。
4	25	福岡中央 -7	地行3丁目16番 8 「地行3-16-1 0」 ブライパーク・サ ンリヤン地行Ⅱ番 館	601,000	546,000	10.1	10.1	1,301㎡ 共同住宅RC7F 西新600m 1中専(60,150)	・西新駅から徒歩圏内に高層共同住宅等が建ち並ぶ交通利便性の高い住宅地域。 ・文教地区としても人気が高く、一般世帯層向けマンションの需要が強いほか、富裕層向け高層マンションについても一定の需要が見込まれる。 ・現在の土地需要の中心は分譲マンション用地であり、その価格はマンションデベロッパーの投資採算性に基づいて形成されている。 ・東区北部や博多区南部などの一般世帯向けマンションでは売れ行きが鈍化が見られる一方、中央区内の富裕層向け高層マンションは、投資需要にも支えられ、販売は好調を維持している。また、販売価格も上昇傾向が続いており、立地条件に優れたマンション用地の需給は引き続き逼迫している。 ・今後、用地取得費や建築費の上昇分を販売価格にどこまで転嫁できるかは不透明であるものの、販売価格にはなお上昇余地があることから、地価は前年と同等の上昇率となっている。
5	20	福岡中央 -10	地行3丁目29番 16 「地行3-29-1 6」 ローソン地行三丁 目店	715,000	650,000	10.0	10.2	953㎡ 店舗兼事務所S2F 唐人町920m 2住居(60,200)	・一般住宅と店舗が混在し、近隣に大型商業施設「MARK IS 福岡ももち」が立地する生活利便性の高い住宅地域。 ・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いるほか、文教地区としても人気があり、マンション需要が強く、富裕層による需要も一定程度見込まれる。 ・現在の土地需要の中心は分譲マンション用地であり、その価格はマンションデベロッパーの投資採算性に基づいて形成されている。 ・東区北部や博多区南部などの一般世帯向けマンションでは売れ行きが鈍化が見られる一方、中央区内の富裕層向け高層マンションは、投資需要にも支えられ、販売は好調を維持している。また、販売価格も上昇傾向が続いており、優良なマンション用地の需給は引き続き逼迫している。 ・今後、用地取得費や建築費の上昇分を販売価格にどこまで転嫁できるかは不透明であるものの、販売価格にはなお上昇余地があることから、地価は前年度と同等の上昇率となっている。

変動率上位地点の概況

【住宅地】

順位		基準地番号	所在及び地番 「住居表示」 ビル名、店舗名	価格(円/㎡)		変動率(%)		面積 建物 最寄駅 用途地域等 (建ぺい率、容積率)	概況
R8	R7			R8	R7	R8	R7		
6	42	福岡西 -8	周船寺2丁目96 4番4 「周船寺2-20- 6」	143,000	130,000	10.0	9.2	181㎡ 住宅W2F 周船寺820m 1住居(60,200)	・JR筑肥線「周船寺」駅周辺に形成された戸建住宅地域。 ・同駅から徒歩圏内にあり交通利便性が高く、スーパーマーケット等の生活利便施設にも近いことから、需要は堅調である。 ・建築費高騰等の影響があるなか、交通・生活利便性に比して地価が相対的に安い当該地域への需要が増加しており、比較的高価格帯での分譲取引が多く見られる。 ・こうした利便性の高さと地価の割安感を背景に、地価は依然として高い上昇率を維持している。
7	29	糸島 -7	浦志2丁目405 番12 「浦志2-6-3 2」	95,500	87,200	9.5	10.0	169㎡ 住宅W1F 糸島高校前300m 1住居(60,200)	・JR筑肥線「糸島高校前」駅周辺に形成された戸建住宅地域。 ・同駅から徒歩圏内にあり、スーパーマーケット等の生活利便施設にも近いことから、需要は堅調である。 ・建築費高騰等の影響があるなか、福岡市西区と比較して地価に相対的な割安感のある当該地域への需要が増加し、高値での分譲地取引が多くみられる。 ・こうした利便性の高さと地価の割安感を背景に、地価は依然として高い上昇率を維持している。
8	11	粕屋 -6	酒殿4丁目83番 「酒殿4-8-7」	116,000	106,000	9.4	11.6	201㎡ 住宅W2F 酒殿270m 1低専(50.80)	・JR酒殿駅から徒歩約4分の土地区画整理事業地内に位置し、新築の戸建住宅を中心に形成された住宅地域。 ・最寄りの酒殿駅はJR香椎線の駅であり、博多駅へは乗り換えが必要のため、交通利便性はやや劣る。 ・保留地の分譲は終了しており、現在は一部に共同住宅も混在する成熟した戸建住宅地域となっている。一方、地権者に換地された土地の一部では、共同住宅用地や戸建住宅用地として分譲が行われており、人気が非常に高く、需要は引き続き旺盛である。 ・建築費高騰や金利上昇等の影響もあり地価の上昇率は前年度よりやや縮小したものの、人気が高い住宅地であることから、地価は引き続き高い上昇率を維持している。
9	10	福岡西 -6	横浜1丁目6番9 「横浜1-4-1 0」	119,000	109,000	9.2	11.8	162㎡ 住宅W2F 今宿1km 1住居(60,200)	・海岸に近接する戸建住宅地域。 ・最寄り駅や各種生活利便施設に比較的近いことから、利便性が高く、需要は堅調である。 ・海岸に近接することから、従来は需要が限定的で、価格水準も周辺の住宅団地より低位にあった。しかし、建築費の高騰等の影響があるなか、利便性が高い一方で地価に相対的な割安感のある当該地域への需要が増加し、高値での分譲地取引が多くみられるようになった。 ・こうした利便性の高さと地価の割安感を背景に、地価は依然として高い上昇率を維持している。
10	41	糸島 -5	前原東3丁目13 86番15 「前原東3-15- 5」	90,000	82,500	9.1	9.3	234㎡ 住宅W2F 筑前前原1km 1住居(60,200)	・前原小学校の北側に位置する、糸島市中心部に近い戸建住宅地域。 ・JR筑肥線筑前前原駅やスーパーマーケット、小学校等が比較的近く、生活利便性が高いことから需要は堅調である。 ・建築費の高騰等があるなか、福岡市西区と比較して地価に割安感のある当該地域への需要は高い。 ・こうした利便性の高さと地価の割安感を背景に、地価は依然として高い上昇率を維持している。

変動率上位地点の概況

【商業地】

順位		基準地番号	所在及び地番 「住居表示」 ビル名、店舗名	価格(円/㎡)		変動率(%)		面積 建物 最寄駅 用途地域等 (建ぺい率、容積率)	概況
R8	R7			R8	R7	R8	R7		
1	47	福岡東 5-1	箱崎1丁目2471番1 「箱崎1-28-17」 千鳥ビル	580,000	506,000	14.6	10.0	198㎡ 店舗兼共同住宅 RC9F 箱崎300m 商業(80,400)	・JR箱崎駅に近く、中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域。 ・JR鹿児島本線の箱崎駅から博多駅まで約5分と都心への近接性に優れている。また、駅周辺には既存の商業集積があり、利便性も良好である。 ・九大箱崎キャンパス跡地に近接し、開発計画も進められていることから、今後の開発への期待が高い。 ・金利上昇や建築費高騰の影響はみられるものの、開発への期待や賃料の上昇余地、周辺地域と比較し地価水準が相対的に低いこと等が評価され、地価は引き続き高い上昇率を維持している。
2	1	福岡博多 5-8	綱場町162番1外 「綱場町9-28」 博多蔵本ビル	2,400,000	2,100,000	14.3	18.6	788㎡ 店舗、事務所兼共同 住宅SRC8F1B 呉服町300m 商業(80,600)	・昭和通り沿いに事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。 ・天神地区では新規オフィスの供給が多く、空室率が高い傾向にある。一方、博多駅前地区では新規供給が限定的であることに加え、建替えに伴う移転需要も強く、空室率は低い水準にある。こうした堅調なオフィス需要は、祇園地区や当該基準地が位置する呉服町地区にも波及している。 ・オフィス用地の需要が堅調であることに加え、インバウンド需要を背景にホテル用地の需要も旺盛である。 ・これらの複合的な用地需要が地価を押し上げており、依然として高い上昇率を維持している。
3	4	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	1,010,000	886,000	14.0	16.0	214㎡ 店舗兼共同住宅S6F 西鉄平尾800m 商業(80,400)	・福岡市中心部に近く、店舗兼共同住宅が多くみられる商業地域。 ・中心部への近接性を背景に、単身者向け賃貸マンション用地の需要が活発であり、投資需要も旺盛である。近年では、賃貸マンション用地と宿泊施設用地の需要が競合している。 ・建築費の高騰等の影響はみられるものの、賃料に上昇余地があることや収益性の観点から地価を押し上げる要因となっている。 ・天神地区に近接する利便性の高いエリアにあって、周辺地域と比較した相対的な地価水準等が評価され、地価は高い上昇率を維持している。
4	9	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	258,000	227,000	13.7	14.6	3,821㎡ 事務所S3F 福岡空港1.2km 準工業(60,200)	・志免町内でも繁華性が高く、多様な土地利用がみられる路線商業地域。全国展開するチェーン店や沿道サービス施設、営業拠点等の事業用地として堅調な需要がみられる。 ・幹線道路沿いという立地を生かした土地利用が進んでいる。商圏人口も増加基調にあり、周辺地域との競争はみられるものの、テナント需要は堅調に推移している。 ・福岡市博多区・東区や福岡空港にも近接していることから、店舗以外の事業用地やマンション用地の需要もあり、用途間の競合がみられる。 ・こうした旺盛な土地需要を背景に、近年、当該基準地と同一路線沿いでは高値の取引がみられる。 ・建築費の高騰や金利上昇等により地価の上昇幅はやや縮小したものの、多様な用地需要の競合を背景に、地価は依然として高い上昇率を維持している。
5	5	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	305,000	269,000	13.4	15.9	3,036㎡ 店舗W1F 九大学研都市400m 1住居(60,200)	・国道沿いに低層店舗等が建ち並ぶ商業地域。 ・区画整理事業の進展により、九大学研都市駅周辺に中高層マンションが建ち並ぶなど、周辺の居住人口が充実していることから、商業地需要は堅調である。また、同駅から徒歩圏内にあるため、マンション用地需要との競合もみられる。福岡市都心部と比較した相対的な地価水準が市場において評価されており、投資需要もみられる。 ・建築費の高騰や金利上昇等により地価の上昇幅は縮小したものの、こうした土地需要を背景に、地価は依然として高い上昇率を維持している。

変動率上位地点の概況

【商業地】

順位		基準地番号	所在及び地番 「住居表示」 ビル名、店舗名	価格(円/㎡)		変動率(%)		面積 建物 最寄駅 用途地域等 (建ぺい率、容積率)	概況
R8	R7			R8	R7	R8	R7		
6	46	春日 5-1	春日原東町3丁目22番 むつのき薬局	458,000	405,000	13.1	10.1	238㎡ 店舗RC2F 春日原200m 近商(80,300)	・西鉄天神大牟田線春日原駅に近接する駅前商業地域。令和4年8月高架化工事完了後も、春日原駅前地区の整備事業が進められている。 ・当該地域は「かすが都心エリア建替促進プロジェクト」の対象エリアであり、令和8年1月には容積率の緩和(200%から300%)と高度規制の見直しが実施され、従来よりも土地の柔軟な活用が可能となっている。 ・さらに、春日原駅直結型商業施設「レイリア春日原」が令和8年6月に開業し、駅前の繁華性が高まっている。 ・こうした要因を背景に収益性の向上が期待されることから、地価上昇率は前年度より拡大した。
7	8	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	1,500,000	1,330,000	12.8	14.7	511㎡ 店舗、事務所兼共同 住宅RC9F 博多1.2km 商業(80,500)	・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。 ・博多駅からやや距離があるものの、事務所用地とマンション用地の需要が競合するなど、用途の多様性がみられる。また、博多駅前地区の好調なオフィス市況の影響が、当該地域にも一部波及している。 ・建築費の高騰等の影響はみられるものの、賃料に上昇余地があることや収益性の観点から地価を押し上げる要因となっている。また、博多駅周辺の利便性の高いエリアにあって、周辺地域と比較して相対的に低い地価水準等が評価され、地価は高い上昇率を維持している。
8	11	福岡城南 5-3	荒江1丁目479番 「荒江1-28-20」 平田耳鼻咽喉科 医院	460,000	412,000	11.7	14.4	198㎡ 医院RC3F 別府1.2km 近商(80,300)	・幹線道路沿いに中低層の事務所兼店舗等が建ち並ぶ商業地域。 ・福岡市都心部と比較して、地価の水準が相対的に抑えられており、その価格競争力を背景に商業地需要は堅調である。また、地下鉄七隈線別府駅への近接性を背景に、マンション用地需要も見込まれる。 ・建築費の高騰や金利上昇等により地価の上昇幅は縮小したものの、こうした土地需要を背景に、地価は高い上昇率を維持している。
9	3	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	825,000	740,000	11.5	16.4	497㎡ 診療所兼住宅RC4F 姪浜近接 商業(80,400)	・姪浜駅北口に、店舗等を併設した複合用途型マンション等が建ち並ぶ商業地域。 ・姪浜駅北口至近という優れた立地にあり、商業地需要とマンション用地需要が競合している。また、物件の供給が限定的であることから土地需要は強い。 ・駅前商業地としては商業的な集積は限定的なものの、近隣におけるディスカウントストアの開業等により商業利便性が向上し、繁華性が高まっている。 ・駅近接性に優れることから、投資用共同住宅の取引が多く、高価格帯での取引もみられる。 ・建築費の高騰や金利上昇等により地価の上昇幅は縮小したものの、福岡市都心部と比較して相対的に地価水準は抑えられていることから市場の評価は高く、地価は高い上昇率を維持している。
10	19	福岡中央 5-5	那の津4丁目13番 「那の津4-8-11」 日本通運株式会社	300,000	270,000	11.1	12.5	3,368㎡ 事務所LS2F 天神1.9km 商業(80,400)	・都心への近接性に優れ、臨海部に事務所兼倉庫が多くみられる流通業務地域。 ・都市計画法上の用途地域は商業地域であるが、その立地条件から倉庫兼事務所等の物流施設用地としての需要が主体である。 ・都心に近く、都市高速へのアクセスも良いなど、物流施設用地として優れた立地条件にあるため、需要は堅調に推移している。 ・こうした優れた立地条件に加え、周辺地域と比較して相対的に地価水準が抑えられていることも市場で評価されており、地価は依然として非常に高い上昇率を維持している。

変動率下位地点の概況

【住宅地】

順位		基準地番号	所在及び地番 「住居表示」 ビル名、店舗名	価格(円/㎡)		変動率(%)		面積 建物 最寄駅 用途地域等 (建ぺい率、容積率)	概況
R8	R7			R8	R7	R8	R7		
1	4	みやこ -1	犀川本庄字八反 田220番2	9,800	10,100	▲3.0	▲2.9	470㎡ 住宅W2F 犀川400m 準都計(70,200)	・豊かな自然環境に囲まれた犀川地区に位置し、一般住宅や農家住宅が混在する住宅地域。 ・地域経済は第一次産業を基盤としている。高齢化および人口減少が進行する中、住宅需要は地域内が中心の状況にある。また、商業環境の変化により駅周辺の生活利便性は低下傾向にあり、こうした市場環境の変化が需給関係に影響を及ぼしている。 ・地域外からの需要が限定的であるほか、地縁を有する需要も停滞しており、取引は低調である。こうした需給関係の緩みから、地価は下落傾向で推移している。
2	5	みやこ -4	豊津字石走り62 8番4	13,300	13,700	▲2.9	▲2.8	625㎡ 住宅W2F 新豊津1.2km (都)(70,200)	・豊津地区の中心部に位置し、一般住宅および農家住宅が混在する住宅地域である。町内においては比較的まとまった人口集積がみられる地域。 ・少子高齢化および人口減少が進行する中、町内の住宅需要は弱含みで推移している。 ・市場においては、地縁を有する定住目的の需要が主体となるなど取引件数が限定的であり、こうした需給動向を背景に、地価は下落傾向で推移している。
3	6	北九州小倉 北 -11	都1丁目1013番 18 「都1-15-18」	40,300	41,400	▲2.7	▲2.8	110㎡ 住宅W2F 小倉4km 1中専(60,200)	・造成後長期間が経過した住宅団地が存し、100㎡程度の区画を中心に住宅地が構成される地域。 ・北九州市では少子高齢化および人口減少が進行する中、利便性、快適性および防災性に優れた住環境が選好される傾向にある。小倉北区は市内では比較的安定した人口推移をみせるものの、選好される住宅特性は同様の傾向にある。 ・当該地域は、傾斜地という地形上の制約に加え、道路条件や敷地内での駐車場確保が困難な画地が多いことが、住宅需要を形成する上で課題となっている。 ・こうした立地環境上の制約から、広域的な住宅需要の取り込みが難しく、市場での流動性は限定的であり、地価は弱含みで推移している。
4	10	太宰府 -9	大字北谷字宮ノ 下517番	15,600	16,000	▲2.5	▲2.4	1,230㎡ 住宅W1F 太宰府4.6km 準都計(60,200)	・太宰府市北部に位置し、都心部からは距離がある住宅地域。農地や空き地等が混在し、比較的低密度な土地利用がなされている。 ・山裾に位置しており、土砂災害警戒区域等の指定を受けるなど、地形上の制約がある立地である。こうした立地条件が、住宅需要を形成する上での制約要因となっている。 ・不動産市場においては、需要は地縁を有する層が中心であり、地域外からの需要は限定的である。取引件数が少なく、取引水準も低い傾向にあることから、地価は弱含みで推移している。
5	3	みやこ -2	綾野字イモジ56 2番1外	8,100	8,300	▲2.4	▲2.9	888㎡ 住宅W2F 新豊津3.6km (都)(70,200)	・周囲に農地が広がる住宅地域。 ・地域経済は第一次産業を基盤としている。少子高齢化および人口減少が進行する中、住宅需要は地域内での定住を目的とした需要が中心となる傾向にある。 ・地域外からの需要が限定的であるほか、地縁を有する需要も停滞しており、取引は低調である。こうした需給関係の緩みから、地価は下落傾向で推移している。

変動率下位地点の概況

【住宅地】

順位		基準地番号	所在及び地番 「住居表示」 ビル名、店舗名	価格(円/㎡)		変動率(%)		面積 建物 最寄駅 用途地域等 (建ぺい率、容積率)	概況
R8	R7			R8	R7	R8	R7		
6	8	東峰 -2	大字福井字大境 993番1	3,670	3,760	▲2.4	▲2.6	671㎡ 住宅W2F 夜明8km 都計外	・大分県との県境付近に位置し、農村的な住環境を有する山間部の住宅地域。 ・平成29年7月の九州北部豪雨による被災を経て、交通区間が順次復旧し、令和5年8月には「日田彦山線BRTひこぼしライン」が運行を開始したものの、こうした交通インフラの改善による不動産需要の回復効果は、現時点では限定的である。また、交通・生活利便性において地域的な制約があり、他地域からの人口流入が限定的である。 ・少子高齢化および人口減少の影響もあり、住宅需要は停滞し、取引件数も極めて限定的である。こうした需給状況を背景に地価は下落傾向で推移している。
7	9	東峰 -1	大字小石原字内 野1023番1	3,730	3,820	▲2.4	▲2.6	863㎡ 住宅W1F 添田16km 都計外	・国道背後に位置し、農村的な住環境を有する住宅地域であり、道路幅員に制約が見られる。 ・平成29年7月の九州北部豪雨による被災を経て、交通区間が順次復旧し、令和5年8月には「日田彦山線BRTひこぼしライン」が運行を開始したものの、こうした交通インフラの改善は不動産需要の回復にまでは結びついていない。また、交通・生活利便性において地域的な制約があり、他地域からの人口流入が限定的である。 ・少子高齢化および人口減少の影響もあり、住宅需要は停滞し、取引件数も極めて限定的である。こうした需給状況を背景に、地価は下落傾向で推移している。
8	1	久留米 -30	城島町浮島字外 開818番2外	8,500	8,700	▲2.3	▲3.3	286㎡ 住宅W2F 大溝7.6km (都)(70,200)	・久留米市城島町の浮島地区に位置する住宅地域。地理的には筑後川の流路と県境(佐賀県神埼市)に囲まれた立地である。 ・当該地域は鉄道網から離れており、町の中心部からも距離があることから、住宅需要は地域内で形成される傾向にある。また、生活利便施設については、令和3年3月に浮島小学校が閉校となるなど、地域を取り巻く環境に変化がみられる。 ・地域外からの需要が限定的であることに加え、地理的特性から大雨等による水害への懸念が市場の嗜好性に影響を与えている。こうした需給状況を背景に、地価は下落傾向で推移している。
9	12	築上 -3	大字高塚200番 3	13,000	13,300	▲2.3	▲2.2	543㎡ 住宅W2F 椎田1.4km (都)(60,200)	・周辺に農地が広がる住宅地域。 ・少子高齢化および人口減少が進行する中、住宅需要は地域内での定住を目的とした需要が中心となっている。また、市場においては売却を希望する物件が一定数みられる一方で、購入検討者は地縁を有する層が主体であり、市場の流動性は限定的である。 ・東九州自動車道の全線開通等により交通利便性は向上したが、通過道路としての性質が強く、住宅地需要への波及効果は限定的である。こうした需給動向を背景に、地価は下落傾向で推移している。
10	13	築上 -2	大字広末610番 1	8,750	8,950	▲2.2	▲2.2	877㎡ 住宅W2F 築城2.7km 準都計(60,200)	・築上町の中心市街地から離れ、周辺に農地が広がる住宅地域。 ・最寄り駅や公共・生活利便施設からは距離があることから、利便性は相対的に低い。 ・地域経済は農業を中心とする第一次産業を基盤としている。少子高齢化および人口減少が進行する中、住宅需要は地域内での定住を目的とした需要が中心となっている。また、市場においては売却を希望する物件が一定数みられる一方で、購入検討者は地縁を有する層が主体であり、市場の流動性は限定的である。 - こうした需給動向を背景に、地価は下落傾向で推移している。

変動率下位地点の概況

【商業地】

順位		基準地番号	所在及び地番 「住居表示」 ビル名、店舗名	価格(円/㎡)		変動率(%)		面積 建物 最寄駅 用途地域等 (建ぺい率、容積率)	概況
R8	R7			R8	R7	R8	R7		
1	5	築上 5-1	大字椎田972番 16外 御菓子司鹿の子	22,000	22,500	▲2.2	▲2.2	350㎡ 店舗兼住宅S2F 椎田150m (都)近商(80,200)	・国道沿いに低層店舗や店舗併用住宅等がみられ、椎田駅前商業地としての性格も有する商業地域。 ・椎田駅前ロータリーは近年リニューアルされた一方、一部に閉店した店舗もみられる。 ・築上町では少子高齢化および人口減少が進行している。また、大型商業施設が立地する他地域への顧客流出もあり、当該基準地のような小規模な商業用地に対する需要は弱くなっている。 ・同一路線沿いではテナントや売地の募集が継続しており、価格を引き下げても成約までに時間を要するなど、市場の流動性は低い状況にある。
2	6	豊前 5-1	大字塔田640番 1外 うどん豊前屋	22,300	22,800	▲2.2	▲2.1	1,399㎡ 店舗W1F 宇島2.7km (都)準住居(60,200)	・国道沿いに店舗や医院、一般住宅等が混在する路線商業地域。 ・人口減少が続いていることに加え、東九州自動車道の全線開通後は車両通行量が減少している。空き店舗も増加しており、新規出店は限定的である。 ・令和7年7月には隣接する上毛町で大型スーパーが開業しており、当該基準地周辺の商業地との競合が強まっている。 ・こうした状況を背景に、需要は弱含みで推移している。
3	1	飯塚 5-2	長尾字岩野124 7番2	14,100	14,400	▲2.1	▲2.7	172㎡ 店舗兼共同住宅 W1F 上穂波300m (都)2住居(60,200)	・小規模な店舗や店舗兼住宅、公共施設等がみられる、駅前通り沿いの近隣商業地域。 ・商業地の背後人口は減少が続いており、その減少率も拡大傾向にある。 ・当該基準地周辺では、閉店後しばらく空き家となっていた建物が取り壊され、更地となる事例が多く、住宅地域への移行が進んでいる。 ・商業用地の需要は弱く、地価は周辺住宅地と同程度の水準まで低下するなど、下落傾向で推移している。
4	2	八女 5-3	黒木町本分字上 南684番 かね直酒舗	14,600	14,900	▲2.0	▲2.6	306㎡ 店舗兼住宅W2F 羽犬塚16km (都)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。 ・旧黒木町の人口および世帯数は減少傾向にあり、地域における空地や空店舗の増加とともに、土地利用は住商混在から住宅中心へと徐々に変化している。 ・基準地周辺及び国道沿いでみられた取引は、価格水準が低位であり、不動産取引は停滞が続いている。こうした需要状況を背景に、地価は下落傾向で推移している。
5	4	飯塚 5-5	口原字前牟田34 1番1 大福うどん	21,700	22,100	▲1.8	▲2.2	1,145㎡ 店舗W1F 小竹2.2km (都)近商(60,200)	・国道200号バイパス沿いに店舗等がみられるが繁華性が低い路線商業地域。 ・車両通行量が多いものの、直方市方面への通過地点となっていることから、商況は弱含みで推移している。また、新規出店や不動産取引も限定的である。 ・こうした状況を背景に、商業用地の需要は弱く、地価は前年と同程度の下落となっている。

変動率下位地点の概況

【商業地】

順位		基準地番号	所在及び地番 「住居表示」 ビル名、店舗名	価格(円/㎡)		変動率(%)		面積 建物 最寄駅 用途地域等 (建ぺい率、容積率)	概況
R8	R7			R8	R7	R8	R7		
6	3	朝倉 5-3	宮野字大一原19 49番1 WASHハウス朝 倉宮野店	16,700	17,000	▲1.8	▲2.3	554㎡ 店舗W1F 甘鉄甘木7.5km 準都計(60,200)	・国道386号沿いに店舗等がみられるが商業的な集積は限定的な路線商業 地域。 ・旧朝倉町の中心部付近に位置するものの、人口減少に伴い商業地の背後 人口も減少している。新規出店や不動産取引は限定的で、確認される取引も 価格水準は低位にある。 ・こうした状況を背景に、商業用地の需要は弱く、地価は前年と同程度の下 落となっている。
7	16	上毛 5-1	大字宇野1068 番1	12,100	12,300	▲1.6	▲0.8	293㎡ 事務所W1 中津5.0km 準都計(70,200)	・店舗や住宅等が混在する県道沿いの商業地域。 ・人口減少が続く中、大型商業施設が立地する他地域への顧客流出が続い ており、商業用地の需要は弱含みで推移している。 ・一方で、令和7年7月に大規模小売店舗が開業したことにより、地域の買物 利便性が向上した。これに伴い、顧客流出に歯止めがかかる等、今後の地 域活性化への寄与が期待されている。
8	7	香春 5-1	大字高野字平町 1015番1 黒石歯科医院	20,300	20,600	▲1.5	▲1.4	634㎡ 診療所兼住宅RC2F 香春230m 準都計(70,200)	・田川バイパス(国道201号)の供用開始以降、車両通行は当該バイパスに 移行し、当該基準地前面の国道322号沿線の商況は膠着しており、商業的な 集積は限定的な状況が継続している。 ・近隣地域の核であったスーパーは平成28年に閉店し、近年、小規模店舗の 新規出店が見られたものの、地価の変動要因とはなっていない。 ・近隣の町役場やJR香春駅周辺には、店舗も一部見られるが、従来型の店 舗形態が中心であり、新たな業態店舗の進出は見られない状況。 ・こうした中、不動産市況は停滞しており、依然として地価の下落は継続して いる。
9	8	うきは 5-2	浮羽町朝田字走 り下588番6外 おしやれの店 え とう	28,200	28,600	▲1.4	▲1.4	301㎡ 店舗兼住宅W2F うきは350m 準都計(70,200)	・国道沿いに小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域。 ・商業地の背後人口が減少していることから、店舗用地の需要は弱含みで あり、商業的なぎわいも弱まっている。 ・不動産取引は少なく、確認される取引も価格水準は低位にあることから、地 価は前年度と同程度の下落となっている。
10	9	八女 5-5	星野村字鍛冶屋 13092番7 株式会社山口電 気	7,200	7,300	▲1.4	▲1.4	273㎡ 店舗兼住宅S3F 羽犬塚28km 都計外	・旧星野村の中心部に位置する近隣商業地域。 ・旧星野村では少子高齢化および人口減少が進行しており、新規の店舗需 要は限定的で、空き店舗も多くみられる。 ・そのような中、令和7年10月には、八女市と連携したセブン-イレブンの「地 域共創型店舗」が開設された。これにより地域住民の生活利便性が向上する など、当該地域の商業環境に新たな動きがみられる。 ・一方で、不動産取引は限定的であり、取引価格水準は低位にあることか ら、地価は引き続き下落傾向にある。

北九州エリア

区分	順位		基準地番号	所在及び地番 「住居表示」 ビル名、店舗名	価格(円/㎡)		変動率(%)		面積 建物 最寄駅 用途地域等 (建ぺい率、容積率)	概況
	R8	R7			R8	R7	R8	R7		
価格上位(住宅)	1	1	北九州戸畑-3	天神1丁目120番2 「天神1-4-12」	134,000	127,000	5.5	5.8	140㎡ 住宅W2F 戸畑1.6km 1住居(60,200)	・戸畑区中心市街地外縁に位置し、一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ古からの住宅地域。 ・JR駅からは一定の距離があるものの、幹線道路背後に位置し、バス便や小倉都心などへの交通アクセスは良好である。周辺には各種生活利便施設も見られ、良好な住環境が形成されている。 ・従来から住宅地としての人気は高く、周辺地域では比較的高値の取引が見られる。 ・根強い需要に対して売却物件が少なく、供給が限定的であることから、需給バランスを背景に地価の上昇基調は継続している。
	2	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	116,000	113,000	2.7	2.7	1,327㎡ 共同住宅RC4F 片野650m 1住居(60,200)	・モノレール片野駅から約650m、国道10号の背後に位置し、マンション、戸建住宅、事務所等が混在する住宅地域。 ・近年の都心回帰志向や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における共同住宅用地の需要が高まっている。 ・片野駅、香春口三萩野駅、城野駅等のモノレール沿線では、国道10号背後地を中心に、賃貸マンションや単身者向け等の専有面積が比較的狭い都心型分譲マンションの建設が近年多く見られている。また、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、継続的な地価上昇の要因の一つとなっている。 ・一方、建築費の高騰等により分譲マンションの新規販売価格等が上昇しているほか、長期金利の上昇や物価高による実質所得の減少等も懸念され、消費者にやや慎重な動きも見られる。
	3	3	北九州戸畑-2	中原西3丁目7番31 「中原西3-6-35」	112,000	107,000	4.7	4.9	223㎡ 住宅W2F 九州工大前550m 1住居(60,200)	・JR九州工大前駅に近接し、一般住宅や共同住宅が混在する既成の住宅地域。 ・小学校や商業施設なども徒歩圏にあり、生活利便性は良好である。こうした良好な立地条件を背景に住宅需要は安定しており、周辺地域では比較的高値の取引が見られる。 ・最近では、ある程度規模の大きな画地について、分割して販売するパワービルダー等の不動産業者による取得も見られ、地価を上昇させる要因となっている。 ・こうした市況を反映し、当該基準地の地価は堅調に推移している。
価格上位(商業)	1	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	1,160,000	1,130,000	2.7	4.6	755㎡ 空店舗 RC3F 小倉270m 商業(80,800)	・中高層の店舗や事務所等が建ち並び、JR小倉駅至近の商業地域。 ・周辺には店舗やオフィス等が集積しており、繁華性が高く、立地条件に優れている。 ・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」による容積率の緩和等を背景に、今後の高度利用が期待される。 ・従来から銀行や証券会社等が建ち並び希少性の高い立地であることに加え、今後はオフィスだけでなく、ホテルや店舗等の複数用途での需要の競合も見込まれることから、地価は緩やかな上昇を続けるものと見込まれる。
	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	795,000	776,000	2.4	3.5	201㎡ 店舗兼共同住宅 RC8F 小倉350m 商業(80,800)	・JR小倉駅から約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び商業地域。 ・小倉駅に近接する優れた立地条件に加え、「コクラ・クロサキリビテーション」による容積率の緩和等を背景に、老朽化した建物の建替需要が今後さらに高まることが期待される。 ・都心回帰の流れを背景として、小倉都心部では商業地としての需要が高まっている。あわせて、マンション用地やホテル用地としての需要も見込まれることから、今後も堅調な土地需要が見込まれる。
	3	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	630,000	600,000	5.0	5.3	311㎡ 店舗兼共同住宅 RC13 小倉680m 商業(80,800)	・JR小倉駅から約680mに位置し、高層共同住宅や低層店舗が建ち並び商業地域。 ・交通利便性や繁華性に優れ、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」による容積率の緩和等を背景に、高度利用が期待されている。 ・当該事業の第1号プロジェクトであるオフィスビル「BIZIA KOKURA(ビジア小倉)」が令和6年に竣工・開業したほか、周辺では旦過地区再整備事業が進められ令和9年春には大規模飲食店のオープンも予定されているなど、当該地域では再開発が進展し、注目度が高まっている。 ・都心回帰を背景に、マンション用地として商業地を活用する動きも見られ、都心の共同住宅適地として根強い需要があることから、地価は上昇基調で推移している。 ・一方、「コクラ・クロサキリビテーション」による効果の一巡や建築費の高騰等の影響により、地価の上昇幅は縮小している。

北九州エリア

区分	順位		基準地番号	所在及び地番 「住居表示」 ビル名、店舗名	価格(円/㎡)		変動率(%)		面積 建物 最寄駅 用途地域等 (建ぺい率、容積率)	概況
	R8	R7			R8	R7	R8	R7		
変動率上位(住宅)	1	1	北九州八幡東-7	石坪町9番9 「石坪町5-24」	105,000	98,800	6.3	6.2	199㎡ 住宅W2F 八幡4.7km 1住居(60,200)	・小倉北区に近い幹線道路背後の平坦部に位置し、一般住宅を主体とする住宅地域。 ・JR八幡駅からは距離があるものの、バス便や小倉都心などへの交通アクセスは良好であり、住宅地としての利便性は高い。 ・良好な住環境を背景に住宅需要は安定しており、周辺地域では相場を上回る高値の取引も見られる。 ・こうした需要を背景に、地価は堅調に推移しており、引き続き高い上昇率となっている。
	2	2	北九州戸畑-3	天神1丁目120番2 「天神1-4-12」	134,000	127,000	5.5	5.8	140㎡ 住宅W2F 戸畑1.6km 1住居(60,200)	・戸畑区中心市街地外縁に位置し、一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域。 ・JR駅からは一定の距離があるものの、幹線道路背後に位置し、バス便や小倉都心などへの交通アクセスは良好である。周辺には各種生活利便施設も見られ、良好な住環境が形成されている。 ・従来から住宅地としての人気は高く、周辺地域では比較的高値の取引が見られる。 ・根強い需要に対して売却物件が少なく、供給が限定的であることから、需給バランスを背景に地価の上昇基調は継続している。
	3	5	北九州八幡西-5	岡田町8番4 「岡田町3-25」	106,000	101,000	5.0	5.2	227㎡ 住宅LS3F 黒崎700m 1住居(60,200)	・近隣地域は、黒崎中心市街地外縁に位置する一般住宅や共同住宅が混在する住宅地域である。 ・当該地域は、JR黒崎駅徒歩圏に存し、周辺には各種商業施設や病院、公園などが見られ、良好な住環境が形成されている。 ・市況は比較的活動を呈しており、周辺一帯では相応の高値の取引が見られる。 ・こうした中、圏内需要は堅調に推移しており、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。
変動率上位(商業)	1	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	241,000	220,000	9.5	9.5	330㎡ 店舗兼共同住宅SRC7F 黒崎200m 商業(80,800)	・中高層ビル、医院、マンションなどが建ち並ぶJR黒崎駅前の国道沿線の商業地域。 ・北九州市による「コクラ・クロサキリビテーション」の一環として、令和6年3月に指定容積率を500%から800%へ緩和する都市計画変更が行われており、土地の高度利用が進むことが期待される。近隣では、この容積率緩和を活用した分譲マンション(19階建・105戸)が令和9年10月に竣工予定である。 ・黒崎地区では、良好な立地条件を背景に、分譲・賃貸マンション用地のいずれについても需要が強く、こうした需要が地価の上昇を牽引している。
	2	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	294,000	269,000	9.3	9.3	826㎡ 銀行SRC3F 黒崎250m 商業(80,800)	・金融機関を中心とした事務所ビルが建ち並ぶJR黒崎駅前の国道沿線の商業地域。 ・北九州市による「コクラ・クロサキリビテーション」の一環として、令和6年3月に指定容積率を500%から800%へ緩和する都市計画変更が行われており、土地の高度利用が進むことが期待される。 ・容積率の緩和により土地の高度利用が可能となったことから、画地の集約化などによる既存ビルの建替え需要も期待される。 ・黒崎地区では、良好な立地条件を背景に、規模の大きな土地を中心としてマンション用地への需要が強く、こうした需要が地価の上昇を牽引している。
	3	5	北九州八幡西5-2	黒崎4丁目23番12 「黒崎4-1-18」 不知火ビル	142,000	132,000	7.6	8.2	227㎡ 店舗兼事務所S3F 黒崎350m 商業(80,800)	・中層の雑居ビルや駐車場等が見られる、JR黒崎駅から徒歩圏の幹線道路(ふれあい通り)背後の商業地域。 ・北九州市による「コクラ・クロサキリビテーション」の一環として、令和6年3月に指定容積率を600%から800%へ緩和する都市計画変更が行われており、土地の高度利用が進むことが期待される。 ・容積率の緩和により土地の高度利用が可能となったことから、画地の集約化などによる既存ビルの建替え需要も期待される。 ・マンション用地への根強い需要を背景に、周辺の類似地域では相場を上回る高値の取引も見られるなど、当該基準地の地価は上昇基調で推移している。

筑後エリア

対象地域	概況
大牟田市	・大牟田市の人口は約10.2万人であり、人口減少および高齢化が進行している。 ・住宅地は、全16地点のうち、選定替えの1地点を除く15地点で、上昇が6地点、横ばいが7地点、下落が2地点となっている。平均変動率は+0.1%で、前年度と同様の上昇率となった。 ・利便性や居住環境が良好な市中心部の住宅地では、地価の緩やかな上昇が続いている。市中心部周辺でも取引価格は底値に近づいたとみられる。一方、郊外部や街路条件等が劣る地域では、依然として下落基調にある。 ・商業地は、全8地点のうち、上昇が2地点、横ばいが6地点で、下落地点はなかった。平均変動率は+0.3%で、上昇率は前年度からわずかに縮小した。 ・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、郊外の路線商業地に顧客が集中する一方、旧来からの商店街では相対的に集客力が低下している。市内10商店街の空き店舗数は149店舗、空き店舗率は約41.9%で、前年度とおおむね同水準となっている。 ・西鉄新栄町駅前では、再開発事業の計画が改めて進められている。事業計画では、駅舎の新築、分譲マンションや駅前広場、駐車場の整備に加え、スポーツ施設や商業施設の誘致が盛り込まれている。事業費は約99億円で、令和11年度の着工が計画されている。 ・建築費等の高騰により、全国的に市街地再開発事業の中止や規模縮小がみられる中、同事業もこうした事業環境の下で計画が進められている。 ・工業地は1地点で、地価は上昇したものの、上昇率は前年から縮小した。
久留米市	・県南地域の中核都市として行政、商業、医療及び教育機能が集積する都市。人口は約29.9万人で、減少傾向にある。北部には筑後川、南部には耳納山地が位置し、その間には肥沃な筑後平野が広がるなど、県内最大の農業生産額を誇る農業都市でもある。 ・住宅地は、分譲地需要に牽引され、全般的に上昇基調にある。一方、建築費の高騰や金利上昇等の影響により、郊外部を中心に販売に鈍化傾向がみられる。 ・マンションは、引き続き人気があり、売れ行きは好調である。ただし、金利上昇や販売価格の高騰等を背景に、売れ行きの勢いには鈍化傾向もみられる。 ・旧郡部の住宅地では、地域によって地価動向に差がみられる。三潅町は上昇、北野町は横ばいとなった一方、豪雨災害の影響が残る城島町では横ばいから下落に転じ、田主丸町では下落基調となった。 ・駅前商店街では、土曜夜市や水の祭典等のイベント開催時に多くの来訪者があり、若年層を中心に客足が戻っている。一方、物価や人件費の上昇分をサービス価格へ十分に転嫁できておらず、収益力の上昇には至っていない。 ・文化街では、コロナ禍の収束後、徐々に客足が戻っているものの、コロナ禍前の水準までには回復していない。また、物価高や人手不足等を背景に、閉店する店舗もみられる。 ・中心商業地では、建築費の高騰や金利上昇等の影響により、地価の上昇率は縮小したものの、マンション用地需要との競争を背景に、地価を押し上げる力はおお強い。 ・旧郡部の商業地でも、地域によって地価動向に差がみられる。三潅町は上昇、北野町及び城島町は横ばい、豪雨災害の影響が残る田主丸町は下落基調となった。 ・工業地は、運送中継拠点用地を中心に需要が堅調である。また、鳥栖工場団地エリアと比較した地価の割安感も、地価を押し上げる要因となっている。
筑後市	・筑後市の人口は約4.9万人で、おおむね横ばいで推移している。 ・住宅地は全7地点で上昇したものの、上昇幅は前年度から縮小した。 ・市街地中心部に近い長浜地区の土地区画整理事業地では、全56区画の宅地分譲が行われている。このほか、市内各所で戸建住宅の分譲がみられる。 ・商業地は全2地点で上昇したものの、上昇幅は前年から縮小した。 ・小規模店舗が多い旧来の商業地域に対し、国道や県道沿いに形成された路線商業地域では、ロードサイド店舗の進出がみられる。 ・工業地の地価上昇率は、前年の15.7%から14.8%へ縮小したものの、物流施設用地に対する需要を背景に、依然として高い上昇率を示している。

対象地域	概況
その他	【柳川市】 ・住宅地は、上昇が4地点、横ばいが4地点、下落が3地点となっている。生活利便性の高い地域を中心に地価はわずかに上昇しているものの、上昇の程度は小さい。一方、郊外の住宅地や農家住宅地等では、人口減少や高齢化等の影響から、横ばいや下落傾向にある。 ・商業地は、上昇が1地点、横ばいが1地点、下落が2地点となっている。西鉄柳川駅前の「柳川5-2」では、令和9年に予定されている「にぎわい交流施設」の開業や、それに伴う観光客増加への期待等を背景に、地価の上昇幅が拡大した。その他では、市中心部の1地点が横ばい、市郊外の2地点が下落傾向となっている。 ・工業地は1地点で、地価は上昇したものの、上昇率は前年から縮小した。 ・令和7年の観光入込客数は1,308,300人で、令和6年から8.2%、コロナ禍前の令和元年から4.5%増加した。ただし、過去最高であった平成29年の1,418,400人には至っていない。 ・「中山大藤まつり」等のイベント効果に加え、外国人観光客数は258,329人、観光消費額は76億4,324万円、宿泊客数は127,151人、川下り利用客数は447,671人となり、いずれも過去最高を記録した。インバウンド需要を中心に、観光関連需要は拡大傾向にあり、観光産業のさらなる発展が期待される。 【八女市】 ・住宅地は、旧八女市の中心部から西部にかけての生活利便性が良好な地域では需要が回復し、地価は上昇傾向にある。一方、旧町村部では、人口減少や高齢化の進行等を背景に、生活利便性が劣る地域を中心として下落傾向が続いている。このため、住宅地の価格動向は二極化しており、全体としてはなお下落傾向にある。 ・商業地は、旧八女市中心部の国道442号バイパス沿線において、ゆめタウン周辺を中心に商業集積が進んでいる。また、本町、本村、馬場及び納楚地区の幹線道路沿いでは商業店舗の進出がみられ、地価は上昇傾向にある。 ・一方、黒木、立花、上陽及び星野地区では、人口減少や高齢化、地域経済の停滞等を背景に、商業地の需要は弱く、地価の下落傾向が続いている。このため、商業地についても価格動向の二極化が鮮明となっている。 ・旧八女市内の国道3号及び国道442号バイパス沿いや、伝統的建造物群保存地区内にある貸店舗用物件では、引き合いが増加している。また、ミニ開発分譲地の需要はおおむね好調である。 ・合併町村（黒木、立花、上陽、星野地区）の商業地域では、衰退傾向が著しく、同住宅地域についても人口減による空き家が増えており不動産取引の成立が難しくなっている。 【みやま市】 ・住宅地は、人口減少を背景に需要が低迷していたものの、近年は回復基調にある。市中心部に近い立地条件の良好な地域では、地価は堅調に推移している。 ・地域別では、瀬高駅周辺で地価が上昇し、渡瀬駅周辺でも微増となる地域がみられる。一方、生活利便性が劣る周辺部では下落が続いており、住宅地の価格動向は二極化している。 ・商業地は、小規模な小売店舗を中心とする既成商業地では、収益性が近年回復基調にある。 ・山川町地区を除く幹線道路沿いの商業地域では、郊外型店舗等による新たな需要がみられ、地価は上昇傾向にある。商業地全体の変動率も、おおむね横ばいから微増へ転じている。

筑豊エリア

対象地域	概況
直方市	・直方市は福岡県北部、福岡市と北九州市のほぼ中間にあり、遠賀川流域に広がる直方平野のほぼ中央に位置する市。 ・直方市の人口は、周辺市町村と比較すると減少率は小さいものの、減少傾向が続いている。また、高齢化率も高い水準にあり、高齢化が進行している。 ・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など、生活利便性や住環境が良好な地域ではミニ開発が多くみられ、地価は引き続き上昇基調にある。一方、中南部の犬鳴川周辺や市域南側の郊外など、生活利便性や地勢、住環境等の条件が相対的に劣る地域では、地価はおおむね横ばいで推移している。このように、地価の二極化は継続しているが、建築費の高騰や金利上昇等を背景に、住宅地全体の地価上昇幅は縮小した。 ・商業地については、JR直方駅を中心とする既存商業地域では、古町に11年ぶりとなる新築分譲マンションが建設され、売れ行きはおおむね良好であるほか、ドラッグストア2店舗の開業もみられた。一方、アーケード商店街などでは空き店舗が比較的多く、商況は膠着気味である。郊外の幹線道路沿線地域（新入地区、感田地区、下境地区等）では、新規商業施設の開業も引き続きみられ、一定の繁華性が維持されている。全体として商業地の地価は引き続き上昇しているが、住宅地と同様、建築費の高騰や金利上昇等を背景に、上昇幅は縮小している。 ・工業地の地価は、取引市場の動向や立地条件等を背景に上昇基調が継続しているものの、足元の景況を反映して上昇幅は縮小した。また、データセンターの誘致を目的とする「植木メカトロビジネスタウン構想」に基づき、福岡県では直方・鞍手新産業団地（開発区域面積約23ha）を今年度分譲開始に向けて整備を進めており、今後の圏内の工業地市況への影響が注目される。
宮若市・鞍手郡	・宮若市・小竹町・鞍手町のいずれの地域も、人口減少が進行しており、行政による定住促進に向けた各種施策が実施されている。また、高齢化率も高い水準となっている。 ・住宅地は、生活利便性の高い地域や、新たに下水道の供用が開始された地域では、地価が上昇した地点もみられる。一方、多くの地点では横ばい又は下落傾向が続いており、全体としては横ばい又は下落基調となっている。 ・商業地は、従来からの商業地域では低迷しており、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では、地価は横ばいとなった。 ・工業地はいずれも内陸型で、福岡都市圏から距離があることから、福岡都市圏の工業地と比較して価格水準が低く、地価の変動も比較的緩やかである。一方、高速道路のインターチェンジに近い地域を中心に、倉庫やデータセンター等の計画がみられるなど、市況には改善の動きも認められる。 ・鞍手町では、児童数の減少により町内6小学校すべてが小規模校となったことから、6校を1校に統合し、令和10年4月の開校を予定する「鞍手町立小学校統合基本計画」の案が取りまとめられた。 ・また、令和7年1月、鞍手町文化体育総合施設内の北側用地に、役場新庁舎及び新保健福祉センター機能を備えた複合施設が建設され、業務を開始した。 ・小竹町では、児童数の減少に伴い、令和7年度から町立小学校3校を1校に統合した。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ている。 ・小竹町立病院については、経営状況を踏まえ、入院機能を廃止して診療所へ移行する計画が示されている。
飯塚市・嘉穂郡	【飯塚市】 ・飯塚市では、人口減少が進行しており、高齢化率は高い水準となっている。また、近年の不動産取引件数は増加幅は小さいものの、増加傾向にある。 ・土地取引件数は、前年度からわずかに増加している。一方、新築家屋棟数は、減少傾向にある。 ・「ゆめタウン飯塚」周辺では、住宅地がおおむね坪13万円程度、商業地がおおむね坪20万円程度の価格水準にある。駅前商業地では、坪30万円程度の取引もみられる。 ・近年、駅周辺では分譲マンション用地の需要が堅調である。一方、分譲マンションの販売戸数が増える中、販売期間は長期化する傾向にある。 ・郊外の路線商業地域では、令和8年6月に太郎丸地区で複合商業施設が開業し、周辺ではテナント需要が高まっている。 ・市中心部のアーケード街やJR新飯塚駅前では、空き店舗の状況に明確な改善はみられず、中心市街地における商業機能の維持と活性化が課題となっている。 ・令和8年4月には、鯉田の栗尾工業団地（4.05ha）の一区画（1.6ha）に岡崎製作所が嘉麻市から移転し、操業を開始した。 ・飯塚市は、筑穂元吉の炭鉱跡地25.2haを取得し、新たな工業団地として整備を進めている。令和10年度の完成を予定しており、半導体や物流関連企業の誘致が進められており、工業用地の需要は一段と高まっている。 【桂川町】 ・桂川町では、人口減少が進行しており、高齢化率は高い水準となっている。近年の不動産取引件数を見ると、年次による多少の増減はあるものの、おおむね一定の水準で推移している。 ・住宅地は、桂川小学校やJR桂川駅周辺など、生活利便性の高い地域では中規模分譲やミニ開発等の供給がみられ、一定の需要が認められる。一方、商業施設や小学校へのアクセスが相対的に劣る地域では、住宅地としての競合条件に課題があり、売却物件も多くみられる。また、近年は気象変動等に伴う河川氾濫等への警戒感が高まっており、災害リスクに対する意識が住宅選定の判断要因の一つとなっている。 ・こうした要因を背景に、郊外など利便性が相対的に劣る地点において需要が弱含んでおり、住宅地の平均変動率はわずかに下落傾向にある。 ・商業地は、店舗等への需要に限られている。一方、JR桂川駅前の商業地については、背後の住宅需要が底堅いことや、地価水準等の影響もあり、上昇幅は縮小傾向であるものの、引き続き地価は上昇が継続している。

対象地域	概況
田川市郡	・田川市および隣接する地域では、高齢化および人口減少が進行している。こうしたなか、圏内の不動産取引市場では、地域特性に応じた市況の二極化・個別化が鮮明になっている。 ・住宅地については、田川市の中心市街地やその周辺においてミニ開発が継続的に行われることで、一定の取引や高価格帯での取引や他地区からの転入者もみられるなど、需要は底堅く推移しており、地価は上昇を続けているものの、その上昇幅は縮小傾向にある。 ・田川市の郊外や隣接する大任町、福智町、糸田町などでは、一定の生活利便性を備えた地域を中心に取引がみられることなどから、地価は弱含みであるものの、比較的安定して推移している。その他の町村では、人口減少等の影響により土地需要は減退基調にあり、地価の下落が続いている。 ・商業地については、田川市や川崎町、大任町などでは、幹線道路沿線地域を中心に一定の繁華性が維持されており、現在の商況や価格水準から地価はおおむね横ばいで推移している。福智町や糸田町でも、中心市街地など土地利用度の高い地域では、需給はおおむね均衡している。一方、その他の町村の商業地域では、顧客の他地区への流出等により商況は低迷しており、地価の下落が続いている。地域によっては、アーケード商店街などで商業的利用の縮小に伴い、住宅用途へ転換される事例もみられる。 ・田川市郡の工業地は内陸型で、福岡・北九州の両都市圏や高速道路インターチェンジ、空港、港湾施設等から距離があることから、現在のところ市況は膠着気味である。こうした状況を背景に、工業地の地価は全体としておおむね横ばいで推移している。
嘉麻市	・嘉麻市では、人口減少が進行しており、高齢化率は高い水準となっている。 ・飯塚市に近い地域の住宅地では、需要は緩やかに回復しており、地価は上昇傾向にある。一方、市南部の山間部等では住宅地需要が低調であり、地価の下落傾向が続いている。 ・商業地は、商圏内の人口減少や経営者の高齢化、大型店舗との競合等を背景に、小規模店舗では空き店舗が多くみられ、事業用地需要は全般的に低調である。一方、幹線道路沿いなど立地条件の良好な事業用地では、需要に回復の動きがみられ、地価については、下げ止まりや下落幅が縮小した地点がみられる。 こうした状況を背景に、嘉麻市では住宅地、商業地ともに、地域や立地条件によって需要および地価動向の二極化が進んでいる。

【別冊 2】

令和 8 年度都道府県地価調査 国土交通省説明資料

《抜粋》

都道府県地価調査制度の概要

- 国土利用計画法施行令に基づき、各都道府県が毎年 7 月 1 日における設定地点（基準地）の正常価格を調査し公表するものである。
- 都道府県の発表に合わせて、国土交通省が全国の状況を取りまとめて公表している。
- 今回の基準地数は、21,466 地点（うち、福島第一原子力発電所の事故の影響による 10 地点で調査を休止）。
- 国土交通省（土地鑑定委員会）が実施する地価公示（毎年 1 月 1 日時点の調査）と調査時期、調査地点において相互に補完的な関係にある。

I. 令和8年都道府県地価調査結果の概要

令和7年7月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇した。
商業地は上昇幅が拡大し、全用途平均・住宅地は前年と同じ上昇幅となった。
- 三大都市圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇が継続した。
全用途平均・商業地は上昇幅が拡大し、住宅地は前年と同じ上昇幅となった。
 - ・ 東京圏、大阪圏ではいずれも上昇幅が拡大した。
 - ・ 名古屋圏ではいずれも上昇幅が縮小した。
- 地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇した。
全用途平均・住宅地は前年と同じ上昇幅となったが、商業地は上昇幅が縮小した。
 - ・ 地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)ではいずれも上昇幅が縮小した。
 - ・ その他の地域では商業地は上昇幅が拡大し、全用途平均・住宅地は前年と同じ変動幅となった。
- 全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

◎用途別・圏域別地価動向

【住宅地】

◆ 圏域別にみると、

- ・ 東京圏の平均変動率は4.0%と、6年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・ 大阪圏の平均変動率は2.3%と、5年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・ 名古屋圏の平均変動率は1.5%と、6年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
- ・ 地方圏のうち、地方四市の平均変動率は2.9%と、14年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.0%と、前年と同じ変動幅となった。

【商業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・ 東京圏の平均変動率は8.9%と、14年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・ 大阪圏の平均変動率は6.8%と、5年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・ 名古屋圏の平均変動率は2.7%と、6年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
- ・ 地方圏のうち、地方四市の平均変動率は6.0%と、14年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.7%と、4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

【工業地】

◆ 圏域別にみると、

- ・ 東京圏の平均変動率は6.4%と、14年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
- ・ 大阪圏の平均変動率は7.4%と、12年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・ 名古屋圏の平均変動率は3.3%と、6年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- ・ 地方圏のうち、地方四市の平均変動率は9.3%と、14年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。
地方四市を除くその他の地域の平均変動率は2.1%と、6年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。

◎地価動向の特徴

【住宅地】

- ◆住宅需要は引き続き堅調であり、地価上昇が継続している。特に東京圏や大阪圏の中心部に於いて高い地価上昇が継続している。
- ◆リゾート地域等では、別荘・コンドミニアムや移住者、従業員向け住宅の旺盛な需要を背景に、高い地価上昇が継続している。
- ◆子育てしやすい環境等が整備され、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、地価上昇が継続している。
- ◆最も上昇率が高い都道府県は東京都(5.8%)、県庁所在都市では東京23区(8.7%)であった。

【商業地】

- ◆主要都市では、店舗・ホテル等の需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることから、地価上昇が継続している。
- ◆特にインバウンドが増加した観光地等では、旺盛な店舗・ホテル需要を背景に、高い地価上昇が継続している。
- ◆再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感から、高い地価上昇が継続している。
- ◆マンション需要との競合が見られる地域では、高い地価上昇が継続している。
- ◆最も上昇率が高い都道府県は東京都(11.4%)、県庁所在都市では東京23区(13.3%)であった。

【工業地】

- ◆好調なeコマース市場による大型物流施設用地等に対する需要を背景として、高速道路等へのアクセスが良好で労働力も確保しやすい工業地では、高い地価上昇が継続している。
- ◆最も上昇率が高い都道府県は東京都(10.8%)、県庁所在都市では東京23区(13.8%)であった。

【その他】

- ◆大手半導体メーカーの工場が進出した地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅需要のほか、関連企業の工場用地や事務所・ホテル・店舗の需要も引き続き堅調であり、住宅地、商業地、工業地ともに、高い地価上昇が継続している。
- ◆令和6年能登半島地震等により、大きな被害を受けた地域では、地価下落が継続している。

Ⅱ． 圏域別の動向

1. 地価変動率の推移

	住宅地						商業地					
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R3	R4	R5	R6	R7	R8
全 国	▲ 0.5	0.1	0.7	0.9	1.0	1.0	▲ 0.5	0.5	1.5	2.4	2.8	2.9
三大都市圏	0.0	1.0	2.2	3.0	3.2	3.2	0.1	1.9	4.0	6.2	7.2	7.4
東京圏	0.1	1.2	2.6	3.6	3.9	4.0	0.1	2.0	4.3	7.0	8.7	8.9
大阪圏	▲ 0.3	0.4	1.1	1.7	2.2	2.3	▲ 0.6	1.5	3.6	6.0	6.4	6.8
名古屋圏	0.3	1.6	2.2	2.5	1.7	1.5	1.0	2.3	3.4	3.8	2.8	2.7
地 方 圏	▲ 0.7	▲ 0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	▲ 0.7	▲ 0.1	0.5	0.9	1.0	0.9
地方四市	4.2	6.6	7.5	5.6	4.1	2.9	4.6	6.9	9.0	8.7	7.3	6.0
その他	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1	0.0	0.0	▲ 1.0	▲ 0.5	0.1	0.5	0.6	0.7

	工業地						全用途					
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R3	R4	R5	R6	R7	R8
全 国	0.8	1.7	2.6	3.4	3.4	3.3	▲ 0.4	0.3	1.0	1.4	1.5	1.5
三大都市圏	1.9	3.3	4.5	6.0	6.1	6.2	0.1	1.4	2.7	3.9	4.3	4.4
東京圏	2.3	3.7	4.7	6.6	6.7	6.4	0.2	1.5	3.1	4.6	5.3	5.4
大阪圏	1.7	3.3	4.5	6.3	6.8	7.4	▲ 0.3	0.7	1.8	2.9	3.4	3.6
名古屋圏	1.2	2.1	3.5	3.5	2.5	3.3	0.5	1.8	2.6	2.9	2.1	1.9
地 方 圏	0.4	1.1	1.9	2.4	2.4	2.3	▲ 0.6	▲ 0.2	0.3	0.4	0.4	0.4
地方四市	7.4	10.3	12.6	14.1	10.7	9.3	4.4	6.7	8.1	6.8	5.3	4.1
その他	0.3	1.0	1.7	2.3	2.2	2.1	▲ 0.8	▲ 0.4	0.0	0.2	0.2	0.2

■ 前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大等

■ 前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小等

□ 前年と同じ変動率

<参考> 地価公示との共通地点における半年ごとの地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地			商業地		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	1.6	1.4	3.1	3.1	2.8	6.0
三大都市圏	2.1	1.9	4.1	4.3	3.8	8.3
東京圏	2.6	2.3	5.0	5.0	4.5	9.8
大阪圏	1.6	1.4	3.1	4.3	3.8	8.3
名古屋圏	1.0	0.7	1.7	1.6	1.4	3.0
地 方 圏	0.9	0.8	1.7	1.4	1.5	3.0
地方四市	1.6	1.1	2.7	3.4	2.3	5.8
その他	0.8	0.7	1.6	1.2	1.4	2.7

※ 地価公示（毎年1月1日時点実施）との共通地点（1,589地点。うち住宅地1,086地点、商業地503地点）での集計である。

R8 調査前半：令和7年7月1日 ～ 令和8年1月1日の変動率

R8 調査後半：令和8年1月1日 ～ 令和8年7月1日の変動率

※ 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。

「東京圏」とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域をいう。

「大阪圏」とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいう。

「名古屋圏」とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいう。

「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域をいう。「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市及び福岡市の4市をいう。

「その他」とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

2. 上昇・横ばい・下落の地点数の推移

「R8 調査」欄の地点数は、令和8年都道府県地価調査（令和8年7月1日時点）における、前年の都道府県地価調査（令和7年7月1日時点）からの継続地点を、上昇・横ばい・下落の区分別に集計したもの。他の年も同様。

		住宅地				商業地				全用途					
		上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計		
全国	R8 調査	6,639 (45.5%)	2,312 (15.9%)	5,628 (38.6%)	14,579	3,047 (58.2%)	755 (14.4%)	1,432 (27.4%)	5,234	10,391 (49.9%)	3,273 (15.7%)	7,164 (34.4%)	20,828		
	R7 調査	6,621 (45.4%)	2,221 (15.2%)	5,731 (39.3%)	14,573	2,960 (56.8%)	741 (14.2%)	1,510 (29.0%)	5,211	10,259 (49.3%)	3,173 (15.3%)	7,358 (35.4%)	20,790		
	R6 調査	6,524 (44.8%)	2,096 (14.4%)	5,934 (40.8%)	14,554	2,840 (54.6%)	732 (14.1%)	1,629 (31.3%)	5,201	10,031 (48.3%)	3,035 (14.6%)	7,694 (37.1%)	20,760		
三大都市圏	R8 調査	3,358 (81.2%)	424 (10.3%)	352 (8.5%)	4,134	1,465 (93.4%)	67 (4.3%)	37 (2.4%)	1,569	5,069 (85.1%)	498 (8.4%)	393 (6.6%)	5,960		
	R7 調査	3,331 (80.8%)	413 (10.0%)	377 (9.1%)	4,121	1,449 (93.1%)	65 (4.2%)	42 (2.7%)	1,556	5,022 (84.7%)	486 (8.2%)	423 (7.1%)	5,931		
	R6 調査	3,308 (80.8%)	368 (9.0%)	417 (10.2%)	4,093	1,418 (92.3%)	78 (5.1%)	41 (2.7%)	1,537	4,966 (84.4%)	455 (7.7%)	462 (7.9%)	5,883		
	東京圏	R8 調査	2,200 (87.1%)	233 (9.2%)	92 (3.6%)	2,525	900 (95.9%)	26 (2.8%)	12 (1.3%)	938	3,236 (89.8%)	262 (7.3%)	105 (2.9%)	3,603	
		R7 調査	2,173 (86.3%)	237 (9.4%)	109 (4.3%)	2,519	892 (95.8%)	23 (2.5%)	16 (1.7%)	931	3,199 (89.2%)	263 (7.3%)	126 (3.5%)	3,588	
		R6 調査	2,148 (86.4%)	212 (8.5%)	126 (5.1%)	2,486	865 (94.5%)	35 (3.8%)	15 (1.6%)	915	3,146 (88.9%)	250 (7.1%)	142 (4.0%)	3,538	
	大阪圏	R8 調査	764 (71.6%)	110 (10.3%)	193 (18.1%)	1,067	333 (92.0%)	15 (4.1%)	14 (3.9%)	362	1,170 (77.5%)	129 (8.5%)	210 (13.9%)	1,509	
		R7 調査	755 (71.2%)	101 (9.5%)	205 (19.3%)	1,061	323 (90.2%)	22 (6.1%)	13 (3.6%)	358	1,150 (76.7%)	128 (8.5%)	221 (14.7%)	1,499	
		R6 調査	731 (68.8%)	106 (10.0%)	226 (21.3%)	1,063	318 (89.1%)	25 (7.0%)	14 (3.9%)	357	1,120 (74.7%)	136 (9.1%)	243 (16.2%)	1,499	
	名古屋圏	R8 調査	394 (72.7%)	81 (14.9%)	67 (12.4%)	542	232 (86.2%)	26 (9.7%)	11 (4.1%)	269	663 (78.2%)	107 (12.6%)	78 (9.2%)	848	
		R7 調査	403 (74.5%)	75 (13.9%)	63 (11.6%)	541	234 (87.6%)	20 (7.5%)	13 (4.9%)	267	673 (79.7%)	95 (11.3%)	76 (9.0%)	844	
		R6 調査	429 (78.9%)	50 (9.2%)	65 (11.9%)	544	235 (88.7%)	18 (6.8%)	12 (4.5%)	265	700 (82.7%)	69 (8.2%)	77 (9.1%)	846	
	地方圏		R8 調査	3,281 (31.4%)	1,888 (18.1%)	5,276 (50.5%)	10,445	1,582 (43.2%)	688 (18.8%)	1,395 (38.1%)	3,665	5,322 (35.8%)	2,775 (18.7%)	6,771 (45.5%)	14,868
			R7 調査	3,290 (31.5%)	1,808 (17.3%)	5,354 (51.2%)	10,452	1,511 (41.3%)	676 (18.5%)	1,468 (40.2%)	3,655	5,237 (35.2%)	2,687 (18.1%)	6,935 (46.7%)	14,859
			R6 調査	3,216 (30.7%)	1,728 (16.5%)	5,517 (52.7%)	10,461	1,422 (38.8%)	654 (17.8%)	1,588 (43.3%)	3,664	5,065 (34.0%)	2,580 (17.3%)	7,232 (48.6%)	14,877
地方四市		R8 調査	255 (76.8%)	52 (15.7%)	25 (7.5%)	332	177 (96.7%)	4 (2.2%)	2 (1.1%)	183	442 (84.2%)	56 (10.7%)	27 (5.1%)	525	
		R7 調査	271 (81.4%)	50 (15.0%)	12 (3.6%)	333	177 (97.8%)	2 (1.1%)	2 (1.1%)	181	458 (87.4%)	52 (9.9%)	14 (2.7%)	524	
		R6 調査	304 (91.3%)	15 (4.5%)	14 (4.2%)	333	177 (97.8%)	2 (1.1%)	2 (1.1%)	181	490 (93.7%)	17 (3.3%)	16 (3.1%)	523	
その他		R8 調査	3,026 (29.9%)	1,836 (18.2%)	5,251 (51.9%)	10,113	1,405 (40.4%)	684 (19.6%)	1,393 (40.0%)	3,482	4,880 (34.0%)	2,719 (19.0%)	6,744 (47.0%)	14,343	
		R7 調査	3,019 (29.8%)	1,758 (17.4%)	5,342 (52.8%)	10,119	1,334 (38.4%)	674 (19.4%)	1,466 (42.2%)	3,474	4,779 (33.3%)	2,635 (18.4%)	6,921 (48.3%)	14,335	
		R6 調査	2,912 (28.8%)	1,713 (16.9%)	5,503 (54.3%)	10,128	1,245 (35.7%)	652 (18.7%)	1,586 (45.5%)	3,483	4,575 (31.9%)	2,563 (17.9%)	7,216 (50.3%)	14,354	

8調査: 令和8年地価調査(令和7年7月1日 ~ 令和8年7月1日)
7調査: 令和7年地価調査(令和6年7月1日 ~ 令和7年7月1日)
6調査: 令和6年地価調査(令和5年7月1日 ~ 令和6年7月1日)

Ⅲ. 都道府県別の動向

1. 都道府県別の変動率と地点数

(単位: %、地点)

		住宅地					商業地					工業地				
		R7調査	R8調査	上昇	横ばい	下落	R7調査	R8調査	上昇	横ばい	下落	R7調査	R8調査	上昇	横ばい	下落
1	北海道	▲ 0.2	▲ 0.3	134	209	371	0.6	0.6	67	52	128	4.1	4.4	9	2	4
2	青森県	▲ 0.4	▲ 0.5	49	75	143	▲ 0.5	▲ 0.4	19	20	42	0.2	0.4	6	16	5
3	岩手県	▲ 0.2	▲ 0.7	72	46	136	▲ 0.9	▲ 0.9	15	11	45	1.7	1.1	9	2	2
4	宮城県	0.9	0.0	90	43	136	4.0	2.9	62	17	20	3.3	4.2	7	6	5
5	秋田県	▲ 0.4	▲ 0.4	45	18	152	0.0	0.1	26	8	55	3.3	2.2	5	1	0
6	山形県	▲ 0.2	▲ 0.5	27	39	93	▲ 0.2	▲ 0.4	19	14	35	0.4	0.3	12	6	5
7	福島県	▲ 0.4	▲ 0.7	80	62	231	0.7	0.4	37	19	44	0.3	0.5	13	11	2
8	茨城県	1.2	1.3	165	120	116	1.8	1.9	49	34	12	2.0	2.2	31	7	0
9	栃木県	▲ 0.3	0.0	132	32	143	▲ 0.3	0.3	42	14	46	3.4	4.0	10	3	0
10	群馬県	▲ 0.4	▲ 0.2	87	39	125	0.6	0.9	56	13	24	2.3	2.8	15	0	0
11	埼玉県	1.5	1.6	406	131	108	3.0	3.3	99	24	12	2.7	2.8	41	1	0
12	千葉県	3.3	3.4	473	97	127	4.8	5.1	110	13	16	8.2	8.0	33	1	0
13	東京都	5.6	5.8	720	45	5	11.2	11.4	467	9	3	10.6	10.8	19	0	0
14	神奈川県	3.3	3.1	611	49	3	7.0	7.2	230	9	0	7.2	6.3	40	0	0
15	新潟県	▲ 1.0	▲ 0.8	66	42	279	▲ 0.5	▲ 0.3	31	16	58	0.4	0.7	9	9	3
16	富山県	▲ 0.3	▲ 0.2	53	23	69	0.5	0.6	29	21	18	0.8	0.5	2	3	0
17	石川県	0.6	0.3	86	22	68	1.9	1.6	49	13	27	0.4	0.1	9	3	5
18	福井県	▲ 0.5	▲ 0.4	39	24	63	▲ 0.4	▲ 0.1	28	16	30	2.1	2.0	2	0	0
19	山梨県	▲ 0.7	▲ 0.6	38	45	106	0.0	0.1	10	18	16	2.0	1.9	14	0	0
20	長野県	0.2	0.7	105	36	133	0.4	0.9	40	12	57	1.8	1.8	11	0	0
21	岐阜県	▲ 0.8	▲ 0.7	38	46	158	0.7	0.8	31	29	24	1.1	1.5	17	6	0
22	静岡県	▲ 0.1	▲ 0.1	152	67	182	0.7	0.9	80	19	48	0.8	0.8	19	6	0
23	愛知県	1.6	1.3	383	105	78	2.7	2.5	223	37	12	2.3	3.2	39	0	0
24	三重県	▲ 0.2	▲ 0.3	58	34	119	0.5	0.3	35	22	28	1.8	1.1	13	2	0
25	滋賀県	0.2	0.6	103	43	107	2.1	2.6	56	15	20	4.2	4.9	20	2	0
26	京都府	1.2	1.2	155	35	86	5.7	5.6	71	9	13	8.0	7.9	18	0	0
27	大阪府	2.7	3.0	382	45	52	7.9	8.8	160	2	0	5.9	7.2	39	0	0
28	兵庫県	1.5	1.4	255	70	145	3.4	3.2	125	16	29	5.0	4.6	22	8	2
29	奈良県	▲ 0.7	▲ 0.8	48	35	128	1.3	1.1	24	12	10	3.8	3.7	8	0	0
30	和歌山県	▲ 0.6	▲ 0.5	24	21	108	▲ 0.1	0.0	18	9	19	0.4	0.5	3	5	0
31	鳥取県	▲ 0.6	▲ 0.6	27	15	87	▲ 0.5	▲ 0.4	3	22	10	0.2	0.2	1	4	1
32	島根県	▲ 1.0	▲ 1.0	33	26	123	▲ 0.9	▲ 1.0	13	9	33	0.3	0.2	6	6	7
33	岡山県	▲ 0.2	▲ 0.2	76	32	146	1.1	1.2	54	11	30	2.3	2.5	9	0	0
34	広島県	0.4	0.5	128	22	128	1.8	1.7	76	7	37	1.9	2.2	10	2	2
35	山口県	▲ 0.1	0.0	123	37	116	0.1	0.2	42	13	28	0.2	0.7	9	3	0
36	徳島県	▲ 1.1	▲ 1.2	10	17	96	▲ 1.4	▲ 1.4	5	7	35	1.1	1.1	5	2	1
37	香川県	▲ 0.3	▲ 0.3	26	27	70	▲ 0.1	▲ 0.1	12	6	21	▲ 0.3	▲ 0.3	3	11	5
38	愛媛県	▲ 1.0	▲ 1.0	31	42	211	▲ 0.8	▲ 0.7	23	12	61	▲ 0.4	▲ 0.2	6	9	7
39	高知県	▲ 0.5	▲ 0.5	25	22	112	▲ 0.6	▲ 0.6	11	14	41	▲ 0.5	▲ 0.4	0	1	3
40	福岡県	2.7	2.1	405	92	126	5.1	4.0	178	30	22	8.6	6.4	48	3	0
41	佐賀県	1.3	1.1	57	30	48	2.2	2.5	34	14	17	7.6	8.9	11	2	0
42	長崎県	0.0	0.1	118	16	172	0.4	0.5	59	9	45	1.8	2.0	9	0	0
43	熊本県	0.9	0.8	139	76	101	2.5	1.8	58	20	32	8.3	6.2	18	4	1
44	大分県	1.2	1.2	77	43	79	0.7	1.1	32	15	36	0.2	0.4	4	5	0
45	宮崎県	0.2	0.3	57	63	44	▲ 0.1	0.1	27	31	33	0.2	0.2	2	11	4
46	鹿児島県	▲ 1.1	▲ 1.0	63	33	198	▲ 0.7	▲ 0.5	36	10	60	1.3	1.4	3	2	
47	沖縄県	5.7	5.3	168	21	1	7.1	6.9	76	2	0	9.1	8.5	5	0	0
	全 国	1.0	1.0	6,639	2,312	5,628	2.8	2.9	3,047	755	1,432	3.4	3.3	644	165	64

赤字 最小と最大の数値



前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大等



前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小等



前年と同じ変動率

7. 地方圏

※（ ）は前年変動率

(1) 地方四市

【北海道札幌市】 住宅地：0.7% (1.4%) 商業地：5.0% (5.5%)

- 住宅地については、中央区及びその隣接区の利便性に優れた住宅地では需要が堅調であり、上昇は継続しているものの、地価や建築費の上昇に加え、路線バス便の減少による購買意欲の低下から、外縁部では横ばい又は下落となる地点が増加した。特に清田区では半数近くの地点が下落に転じたことから、全体として上昇幅は縮小した。
- 商業地については、インバウンドの増加による賑わいの向上を背景に、店舗・ホテル等の需要が堅調であり、オフィスについても拡張移転等による成約が見られ、賃料の上昇に伴い収益性が向上している。一方で、地価や建築費の上昇に伴う再開発事業の遅れや事業計画の見直しに加え、商業集積の弱い路線商業地域において需要の鈍化が見られたことから、全体として上昇幅は縮小した。
- 札幌市周辺の市の住宅地については、共同住宅用地需要が堅調であるものの、地価や建築費の上昇を背景に住宅取得需要には弱さが見られ、横ばい又は下落となる地点が増加したことから、全体として上昇幅は縮小した。商業地についても、地価や建築費の上昇の影響により、上昇幅が縮小した地点や下落に転じた地点が見られたことから、全体として上昇幅は縮小した。

(主な周辺市の状況)

恵庭市	住宅地	5.7% (6.1%)	商業地	6.2% (5.6%)
北広島市	住宅地	1.3% (1.6%)	商業地	9.4% (10.0%)

【宮城県仙台市】 住宅地：2.5% (5.1%) 商業地：5.8% (7.6%)

- 住宅地については、交通利便性や生活利便性が高い地域を中心に需要は引き続き堅調であるが、多くの地域で地価や建築費の上昇により住宅の買い控えが見られ、上昇は継続しているものの、全区で上昇幅が縮小した。特に外縁部の戸建住宅が多く存する地域では、横ばい又は下落に転じた地点が見られたことから、全体として上昇幅は縮小した。
- 商業地については、中心部での店舗・ホテル等の需要は引き続き堅調であり、オフィスについても空室率の低下や賃料上昇により収益性が向上していることから、上昇は継続しているものの、地価や建築費の上昇から開発に慎重姿勢が見られ、全体として上昇幅は縮小した。
- 仙台市周辺の市町の住宅地については、生活利便性に優れたエリアを中心に住宅需要が引き続き堅調であるものの、価格水準が仙台市に近づいたことで地価の割安感が薄れ、多くの地点で上昇幅が縮小した。商業地については、堅調な需要を背景に上昇が継続しているものの、近年の地価上昇に加え、建築費の上昇により新規開発への慎重姿勢が見られたことから、上昇幅は縮小した。

(主な周辺市町の状況)

名取市	住宅地	3.8% (4.8%)	商業地	6.4% (9.9%)
多賀城市	住宅地	5.8% (6.8%)	商業地	2.9% (4.8%)
富谷市	住宅地	1.6% (4.0%)	商業地	2.2% (6.2%)
利府町	住宅地	5.5% (9.2%)	商業地	6.2% (7.6%)

【広島県広島市】 住宅地：1.8%（1.8%） 商業地：4.0%（4.2%）

- 住宅地については、市内中心部から距離のある丘陵部の住宅地域や農家集落地域では引き続き下落傾向にある。一方、地価や建築費の上昇の影響は見られるものの、交通利便性や生活利便性の高い地域、値頃感のある中心部近郊の住宅地域では、堅調な住宅需要を背景に地価上昇が継続している。
- 商業地については、広島駅の駅ビル開業や南口広場整備の進展、広島電鉄駅前大橋ルートの開通に伴う利便性及び賑わいの向上に加え、観光客の増加を背景とした堅調なホテル需要により、地価上昇が継続している。一方で、地価や建築費の上昇の影響から、上昇幅は縮小した。
- 広島市周辺の市町では、交通利便性や生活利便性に優れた住宅地の需要が引き続き堅調であり、商業地についても、駅周辺や大型商業施設周辺、幹線道路沿線、観光地の商業地域を中心に需要が底堅く、住宅地・商業地ともに地価上昇が継続している。

（主な周辺市町の状況）

東広島市	住宅地	0.4%（0.1%）	商業地	1.3%（1.0%）
廿日市市	住宅地	1.8%（1.9%）	商業地	1.8%（1.6%）
府中町	住宅地	6.0%（5.8%）	商業地	6.1%（6.1%）

【福岡県福岡市】 住宅地：5.5%（7.2%） 商業地：8.1%（10.2%）

- 住宅地については、鉄道沿線の交通利便性の高い地域や富裕層向けのマンションの販売が見込まれる地域では、住宅需要が堅調であり、高い地価上昇が継続している。一方で、地価や建築費の上昇により住宅取得に慎重な動きが見られ、多くの地域で需要の落ち着きが見られることから、全体として上昇幅は縮小した。
- 商業地については、外国人を含む観光客数の増加を背景に百貨店売上やホテル稼働率が好調であるほか、天神地区や博多駅前における再開発に伴うオフィス供給の進展により、賃料は上昇傾向を維持しており、空室率の低下も相まって地価上昇が継続している。一方で、近年の地価上昇や建築費の上昇の影響により、上昇幅は縮小した。
- 福岡市周辺の市では、福岡市中心部への交通利便性に優れた鉄道沿線の地域において住宅需要が堅調であり、駅周辺の商業地についても、マンション用地需要との競合が見られる地域を中心に需要が底堅いことから、住宅地・商業地ともに地価上昇が継続している。一方で、地価や建築費の上昇により割安感が薄れていることから、上昇幅は縮小した。

（主な周辺市の状況）

大野城市	住宅地	4.0%（6.2%）	商業地	8.8%（11.8%）
太宰府市	住宅地	3.3%（4.6%）	商業地	7.1%（8.8%）
古賀市	住宅地	3.4%（4.2%）	商業地	2.1%（9.4%）
糸島市	住宅地	4.3%（5.7%）	商業地	6.9%（10.3%）

（２）その他の市町村

【群馬県前橋市】 住宅地：0.0%（▲0.2%） 商業地：0.5%（0.3%）

- 住宅地については、中心市街地や生活利便性及び居住環境に優れた郊外住宅地で堅調な需要が見られるほか、建築費上昇の影響により割安感のある外周部への需要も増加しており、平成５年から続いていた下落傾向が３３年ぶりに止まり、横ばいに転じた。
- 商業地については、前橋駅周辺におけるマンション開発による居住人口の増加や中心市街地における再開発事業の進展に伴う利便性及び賑わいの向上への期待を背景として、店舗需要が堅調に推移しており、上昇幅が拡大した。

【徳島県徳島市】 住宅地：0.1%（0.0%） 商業地：0.6%（0.3%）

- 住宅地については、郊外部では下落や横ばいの地点が見られるものの、文教地区として富裕層から高い人気を集める渭北地区などの市内中心部における堅調な住宅需要を背景に、上昇幅が拡大した地点が全体を牽引し、令和元年以来７年ぶりに上昇に転じた。
- 商業地については、徳島駅前などの中心市街地では観光やビジネスによる人流増加を背景とした堅調な店舗需要に加え、市街地再開発事業の進捗による利便性や賑わいの向上への期待感から上昇幅が拡大した地点が全体を牽引し、上昇幅が拡大した。

【沖縄県那覇市】 住宅地：5.3%（4.9%） 商業地：6.7%（6.8%）

- 住宅地については、地価や建築費の上昇による影響が一部で見られるものの、住環境や生活利便性に優れる中心部では県外からの移住者を含む住宅需要が堅調で、上昇幅が拡大した。
- 商業地については、インバウンドを含めた観光客数が過去最高を記録する中で、国際通り周辺の商業地における店舗・ホテル需要が堅調な一方、郊外部を中心に地価や建築費の上昇による影響が見られ、上昇幅は縮小した。

V. 特徴的な地価動向が見られた市町村・地点の状況

特にインバウンドが増加した観光地等の地価動向（長野県白馬村）

<地域の概要>

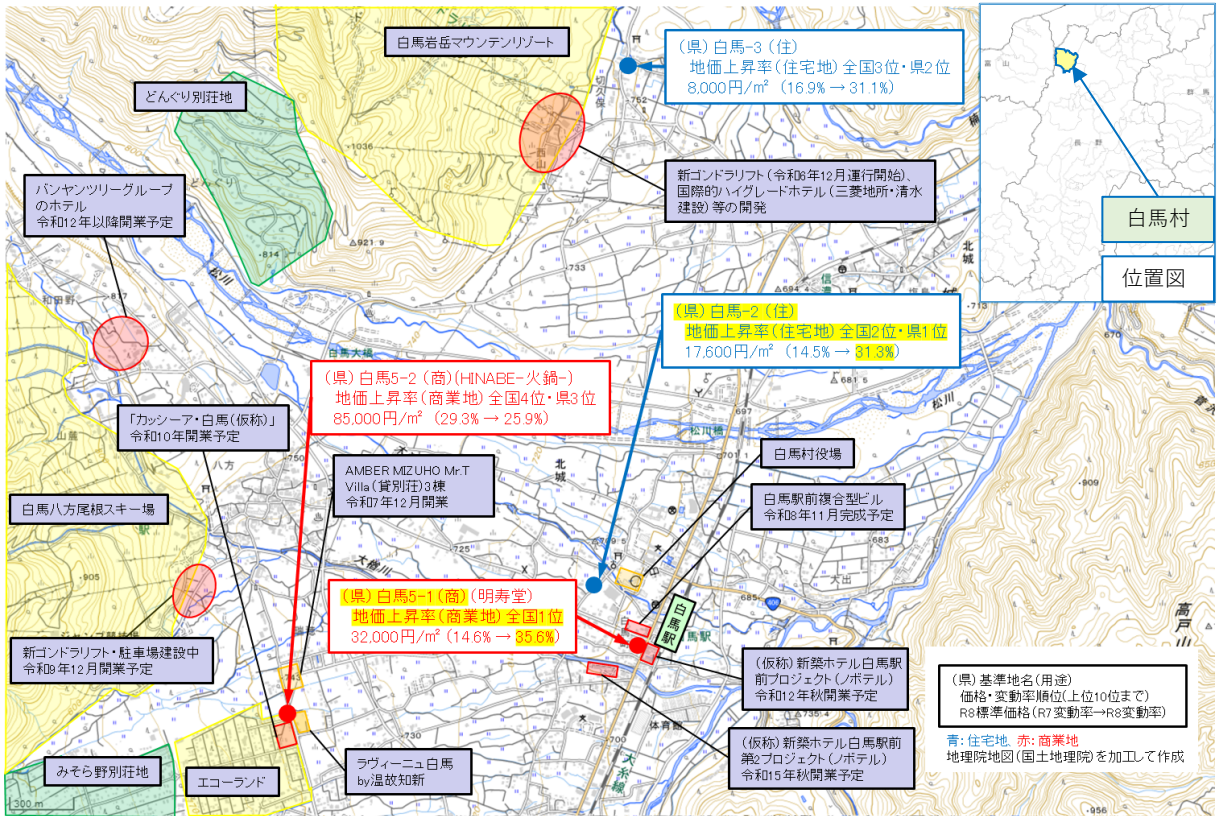
白馬村は、長野県の北西部、北アルプスの麓に位置し、冬はスキー、夏は登山を目的とした観光客が訪れ、避暑地としても知られている。平成10年の長野オリンピック競技会場として世界的に有名となった八方尾根スキー場があり、近年はパウダースノーを求める外国人観光客が増加している。

これらの観光客に対応するため、スキー場周辺や白馬駅前などでは、高級ホテルや複合型ビルなどの建設が進んでいる。

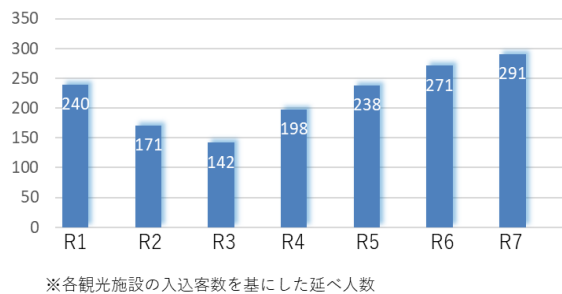
<特徴的な地価動向>

白馬村の商業地は、観光客数の増加により、スキー場周辺でのホテルや店舗需要が旺盛である。白馬駅周辺でも、商業施設や複数のホテル開発が進展しており、店舗・宿泊施設需要が旺盛で、基準地（県）白馬5-1(商)は35.6%(14.6%)と上昇幅が拡大している。

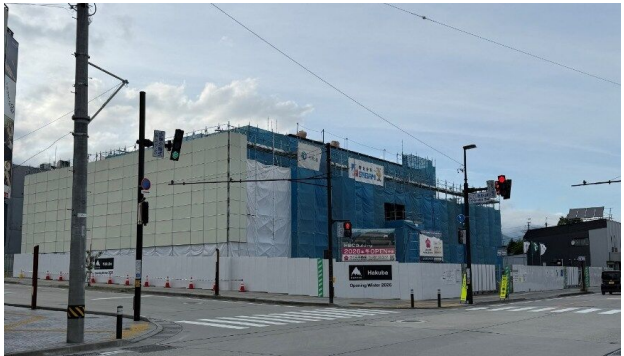
住宅地は、国内富裕層や外国人による別荘・コンドミニウム需要が旺盛で、国内外からの資本が流入している状況にあり、需要が周辺の既存住宅地域にも波及し、基準地（県）白馬-2(住)は31.3%(14.5%)と上昇幅が拡大している。



白馬村観光客数(単位: 万人)



観光統計「観光客入込状況」(白馬村観光課)から作成



長野県白馬村「白馬駅前複合型ビル」

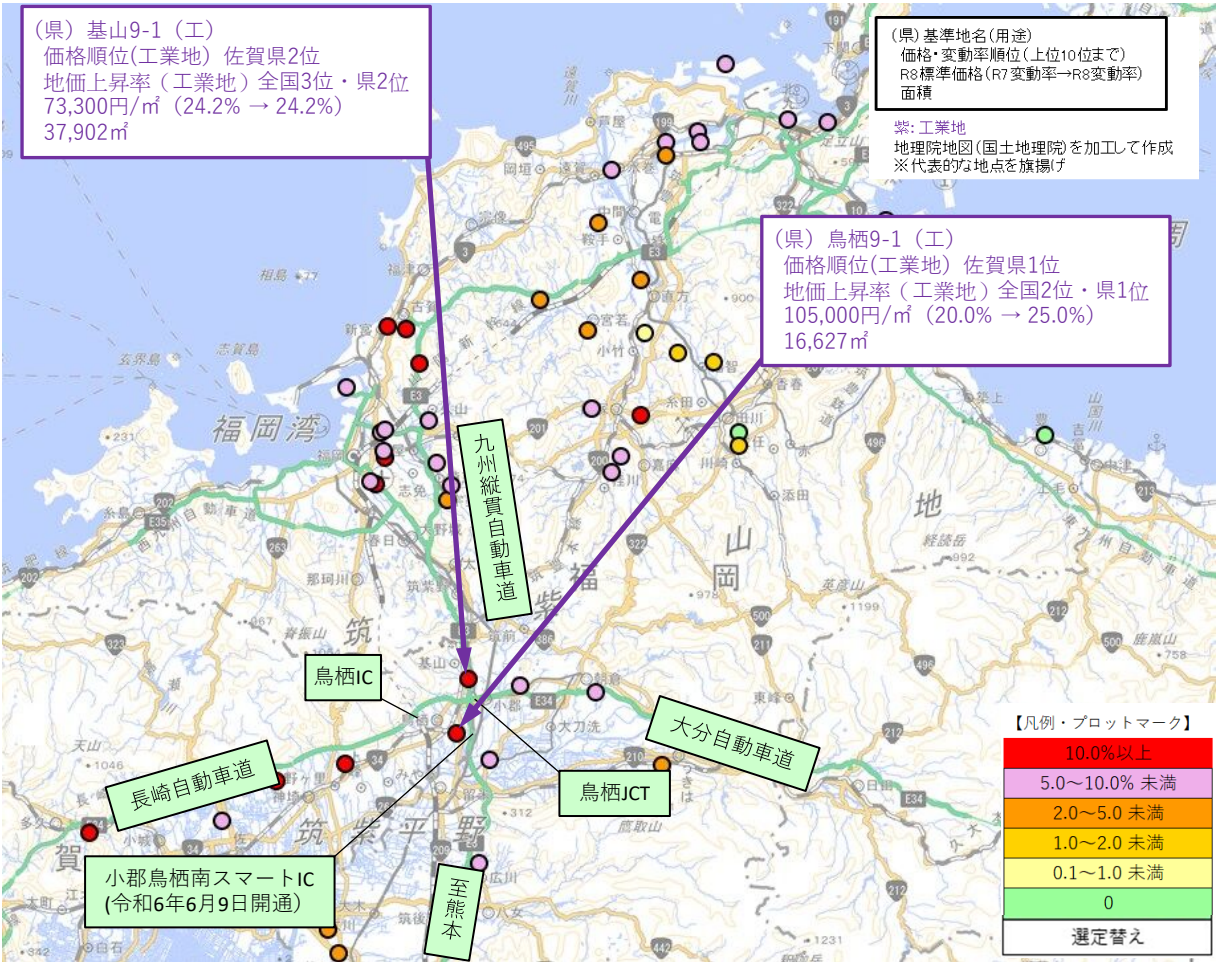
大型物流施設の用地需要による影響（佐賀県鳥栖市・基山町）

<地域の概要>

佐賀県東部に位置する鳥栖市・基山町は、道路交通において九州縦貫自動車道と長崎自動車道・大分自動車道が交差する交通結節点に位置しており、鳥栖JCT付近は流通業務関連施設が数多く進出し、九州随一の物流拠点として発展している。

<特徴的な地価動向>

高速道路へのアクセスが良好で労働力も確保しやすいことから、物流施設用地に対する需要は高く、地価は堅調に推移している。特に令和6年6月の小郡鳥栖南スマートICの開通により、鳥栖IC周辺に集中していた交通が分散され、周辺道路の交通環境が改善したことから、物流施設用地としての利便性が一層向上し、需要の高まりを背景に高い地価上昇が継続している。



佐賀県基山町（大型物流施設）



佐賀県鳥栖市（大型物流施設）

三大都市圏の最高価格地点の地価動向

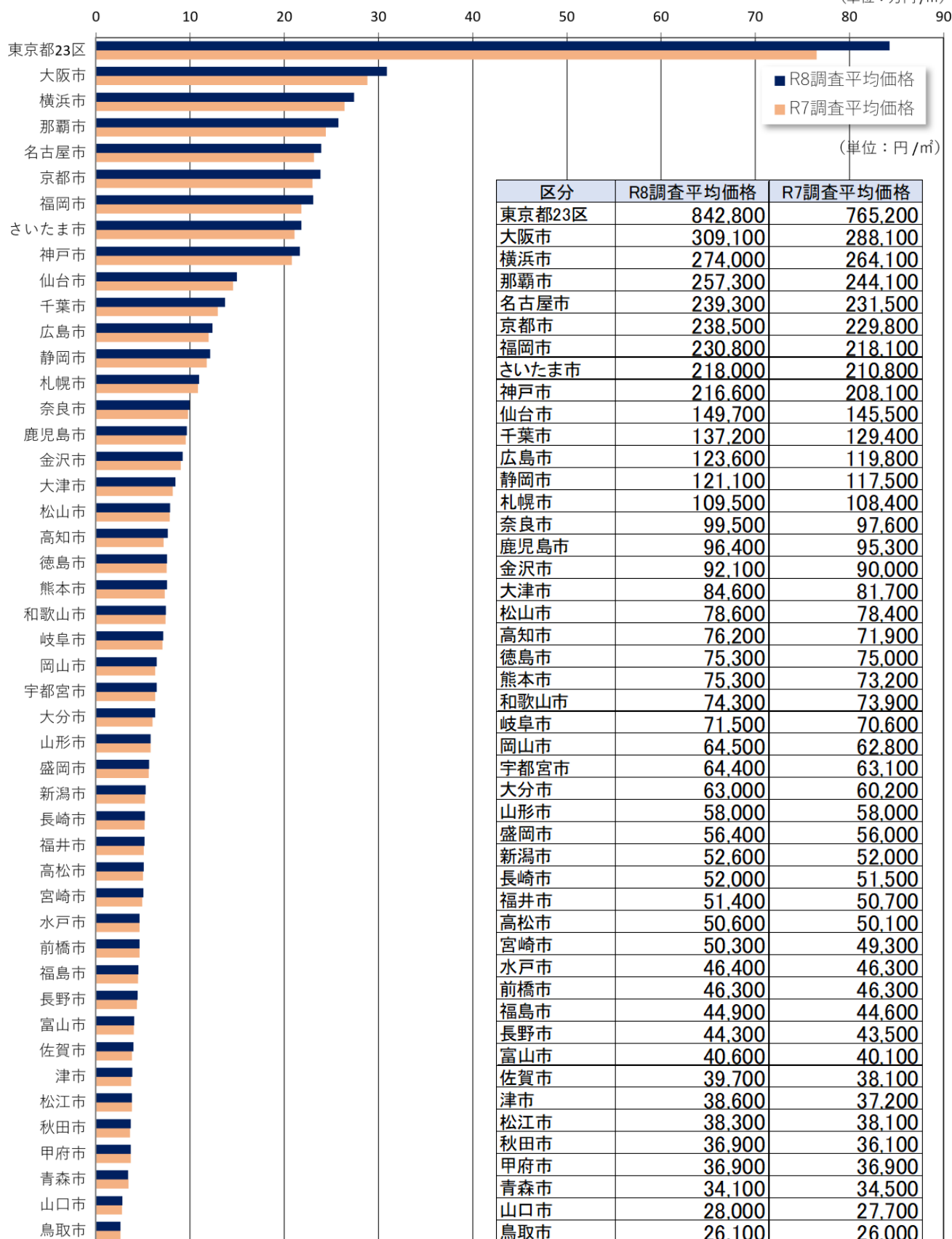
地区	基準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
東京都港区 (価格順位 (住宅地) 全国 1 位)	港-10 [住宅地] 溜池山王駅 420m	7,500,000 円/㎡ 16.6% (15.6%)	高級分譲マンションの存する優良住宅地域に位置し、引き続きマンション需要が旺盛であるほか、マンション用地の希少性も高いことから、高い地価上昇が継続している。
大阪府大阪市天王寺区 (価格順位 (住宅地) 大阪圏 1 位)	天王寺-2 [住宅地] 桃谷駅 750m	874,000 円/㎡ 11.2% (8.4%)	区画整然とした閑静な住宅地域に位置し、居住環境と利便性の高さから富裕層による需要が強く、地価は高い上昇を見せている。
愛知県名古屋市中区 (価格順位 (住宅地) 名古屋圏 1 位)	中-1 [住宅地] 丸の内駅 350m	1,950,000 円/㎡ 5.4% (5.7%)	中心部の地下鉄駅に近接するマンション用地の希少性が高く、需要も堅調なことから、地価上昇が継続している。
東京都中央区銀座地区 (価格順位 (商業地) 全国 1 位)	中央 5-13 [商業地] 銀座一丁目駅 近接	52,500,000 円/㎡ 11.9% (11.4%)	富裕層やインバウンドによる高額品の消費が旺盛であることを背景に店舗の収益性が増加傾向にあり、高級ブランド向け店舗用地の希少性が非常に高いことから高い地価上昇が継続している。
大阪府大阪市中央区ミナミ地区 (価格順位 (商業地) 大阪圏 1 位)	中央 5-3 [商業地] O s a k a M e t r o なんば駅 230m	25,800,000 円/㎡ 7.1% (7.6%)	世界的な人流を呼び込む日本有数の商業地である心斎橋エリアに位置し、インバウンドを含む観光客の増加を背景に店舗需要が強く、地価上昇が継続している。
愛知県名古屋市中村区名駅地区 (価格順位 (商業地) 名古屋圏 1 位)	中村 5-1 [商業地] 名古屋駅近接	19,900,000 円/㎡ 1.0% (0.5%)	希少性の高い名駅地区のオフィス地域に位置し、新規開設や館内増床により空室率が低下し、賃料も上昇している。新規供給が限られていることに加え、需要が堅調なことから、地価上昇が継続している。

1. 都道府県地価調査価格（都道府県庁所在地別）

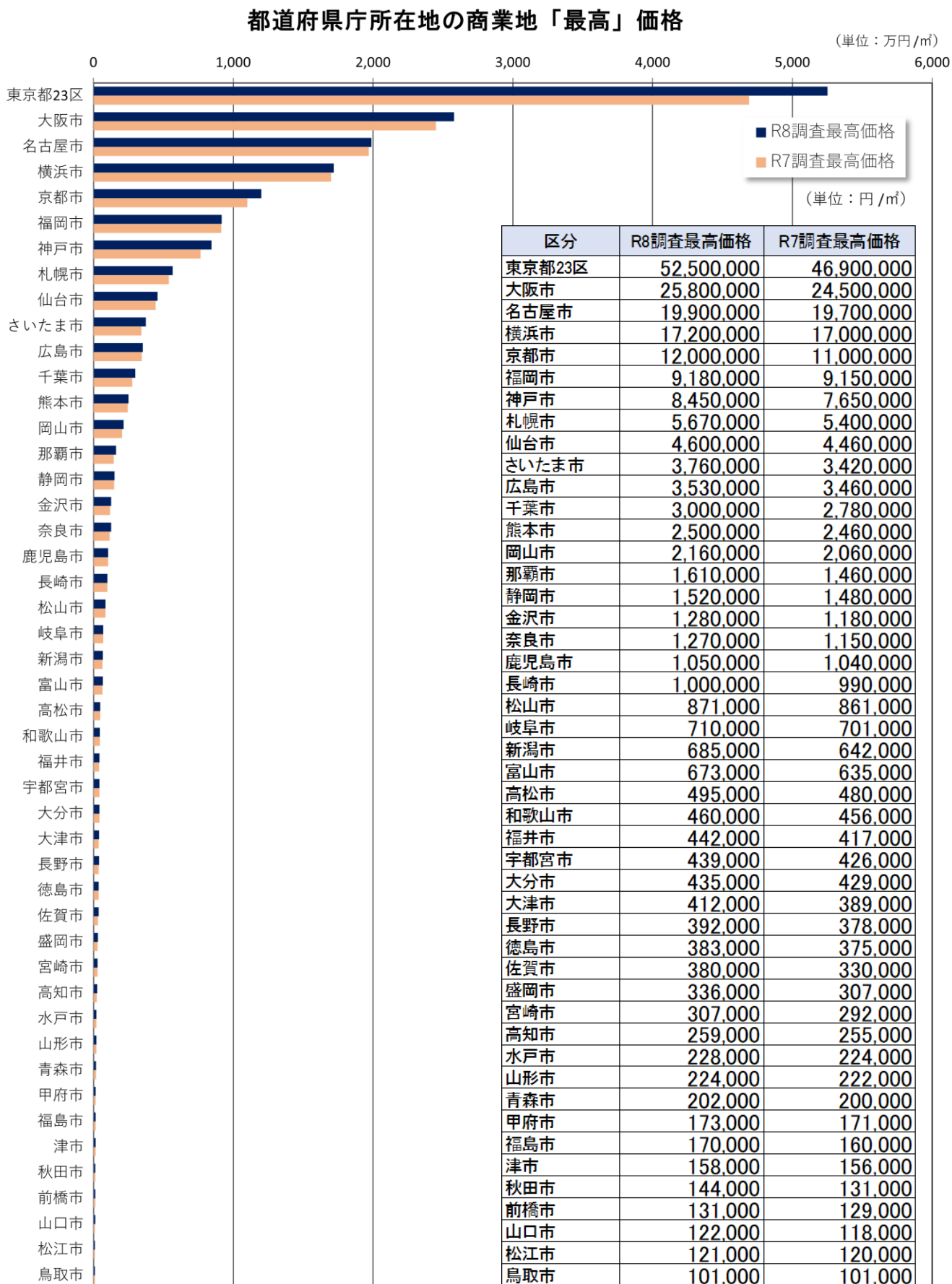
① 住宅地「平均」価格

都道府県庁所在地の住宅地「平均」価格

（単位：万円/㎡）

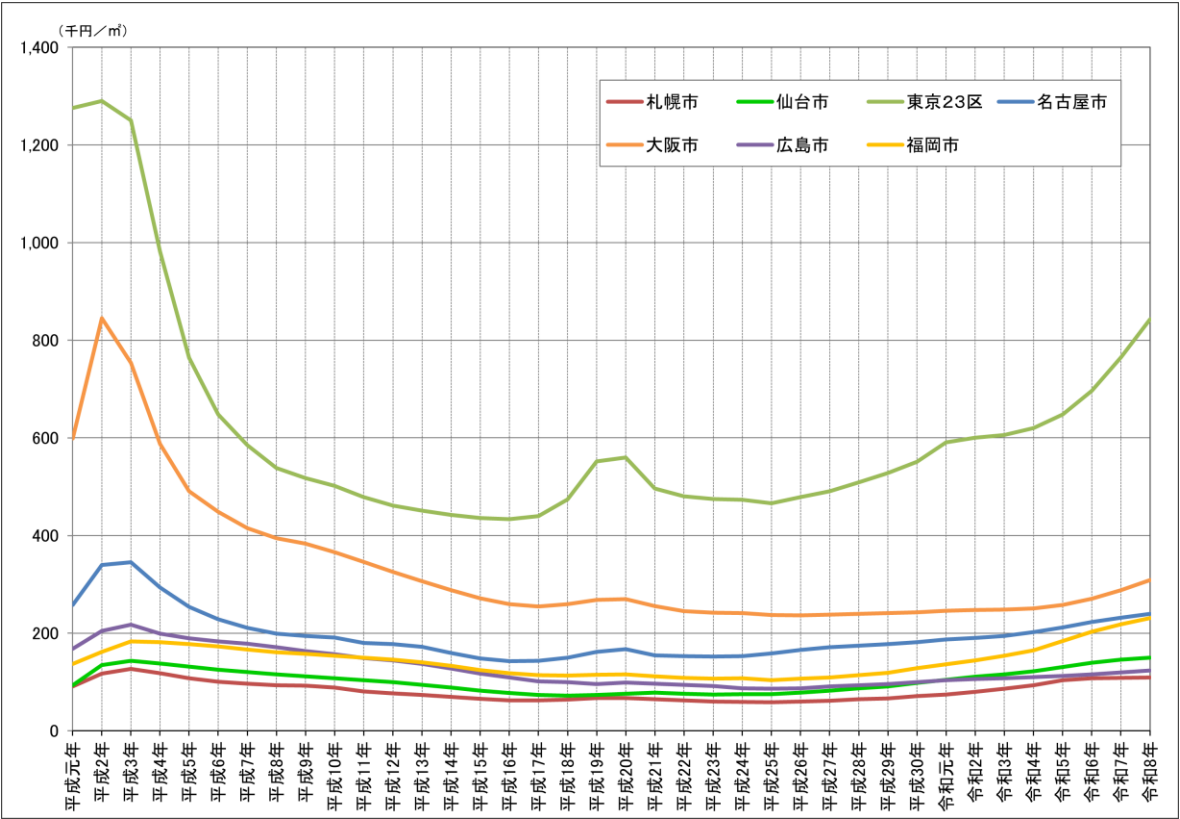


② 商業地「最高」価格



2. 主な都市における価格の推移

① 住宅地の「平均」価格



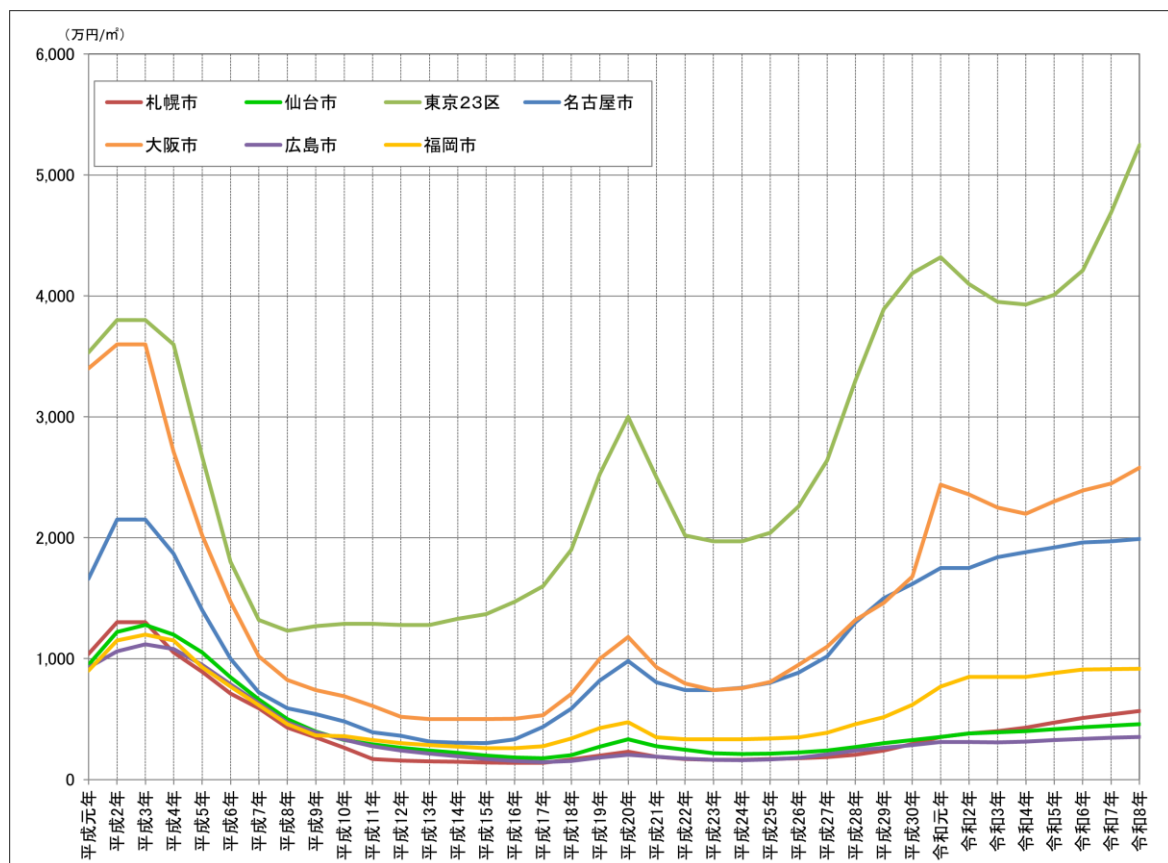
(単位: 円/㎡)

住宅地	平成元年	平成2年	平成3年	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年
札幌市	90,700	117,600	127,200	117,900	107,900	100,500	96,600	93,800	92,400	89,000	80,700	76,600	73,400	69,400	65,600
仙台市	93,500	135,000	143,700	137,800	131,800	125,400	120,200	115,400	111,400	107,800	104,100	99,500	94,300	88,400	82,600
東京23区	1,275,500	1,290,100	1,250,400	981,800	763,900	648,100	585,000	538,200	516,000	502,000	478,600	461,100	451,200	441,900	435,600
名古屋市	258,300	339,500	345,200	293,900	253,700	228,200	211,300	199,500	194,700	191,300	180,400	177,900	171,900	159,100	148,200
大阪市	598,600	845,100	753,900	588,000	490,400	448,500	415,200	394,400	383,100	365,600	346,300	325,400	306,100	288,000	271,100
広島市	167,900	204,300	217,500	199,200	189,700	183,400	178,300	171,200	163,000	157,100	149,100	144,500	137,500	127,700	117,600
福岡市	136,800	161,700	183,200	181,300	177,900	172,600	166,900	160,800	157,900	154,000	150,000	145,800	140,300	133,000	124,800

住宅地	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
札幌市	62,200	62,500	64,100	67,500	67,300	65,000	62,300	60,400	59,500	58,500	60,100	61,300	64,500	66,400	71,100
仙台市	77,200	73,300	71,700	73,800	75,900	78,100	76,200	74,500	75,100	75,100	78,500	82,400	86,700	91,400	98,000
東京23区	433,800	439,700	474,000	551,700	559,900	496,200	480,200	474,800	473,300	466,200	478,600	491,100	508,900	527,800	550,900
名古屋市	142,800	143,100	149,900	161,600	167,000	155,000	152,700	152,500	152,900	158,700	165,700	171,500	174,600	177,900	181,500
大阪市	259,600	255,000	259,400	268,300	270,000	255,300	244,800	242,400	240,900	237,600	236,600	237,800	240,000	241,000	242,800
広島市	109,000	101,400	99,500	95,900	99,000	96,600	93,900	91,600	86,700	86,600	86,800	90,900	93,500	96,100	99,500
福岡市	117,800	114,000	113,200	114,900	115,800	111,500	108,900	107,200	107,500	104,000	106,600	109,600	114,100	119,200	128,100

住宅地	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年
札幌市	74,400	79,700	86,000	93,500	103,500	107,500	108,400	109,500
仙台市	104,800	110,700	115,600	121,800	130,800	139,200	145,500	149,700
東京23区	590,900	600,100	606,100	620,600	647,900	696,400	765,200	842,800
名古屋市	186,800	190,400	194,100	202,000	212,200	223,100	231,500	239,300
大阪市	246,000	247,300	248,100	251,100	258,200	270,800	288,100	309,100
広島市	104,100	106,000	107,700	110,000	112,800	116,000	119,800	123,600
福岡市	136,400	144,500	154,000	165,200	184,400	202,900	218,100	230,800

② 商業地の「最高」価格



(単位:円/㎡)

商業地	平成元年	平成2年	平成3年	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年
札幌市	10,400,000	13,000,000	13,000,000	10,500,000	8,900,000	7,120,000	5,900,000	4,280,000	3,480,000	2,620,000	1,700,000	1,580,000	1,520,000	1,480,000	1,400,000
仙台市	9,500,000	12,200,000	12,800,000	12,000,000	10,500,000	8,470,000	6,650,000	5,000,000	3,980,000	3,280,000	2,910,000	2,630,000	2,400,000	2,210,000	1,980,000
23特別区	35,300,000	38,000,000	38,000,000	36,000,000	26,700,000	18,000,000	13,200,000	12,300,000	12,700,000	12,900,000	12,900,000	12,800,000	12,800,000	13,300,000	13,700,000
名古屋市	16,600,000	21,500,000	21,500,000	18,700,000	14,000,000	10,000,000	7,200,000	5,900,000	5,430,000	4,800,000	3,900,000	3,630,000	3,150,000	3,040,000	3,030,000
大阪市	34,000,000	36,000,000	36,000,000	27,100,000	20,200,000	14,700,000	10,200,000	8,250,000	7,410,000	6,890,000	6,100,000	5,200,000	4,990,000	4,990,000	4,990,000
広島市	9,250,000	10,600,000	11,200,000	10,800,000	9,500,000	7,900,000	6,300,000	4,700,000	3,900,000	3,290,000	2,770,000	2,410,000	2,140,000	1,910,000	1,700,000
福岡市	9,000,000	11,500,000	12,000,000	11,500,000	9,300,000	7,700,000	6,160,000	4,600,000	3,650,000	3,600,000	3,280,000	3,000,000	2,850,000	2,730,000	2,600,000

商業地	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
札幌市	1,380,000	1,380,000	1,660,000	2,000,000	2,300,000	1,900,000	1,700,000	1,620,000	1,640,000	1,700,000	1,750,000	1,850,000	2,050,000	2,400,000	2,950,000
仙台市	1,820,000	1,760,000	2,020,000	2,730,000	3,340,000	2,750,000	2,470,000	2,180,000	2,120,000	2,150,000	2,240,000	2,400,000	2,700,000	3,000,000	3,280,000
23特別区	14,700,000	16,000,000	19,000,000	25,300,000	30,000,000	25,000,000	20,200,000	19,700,000	19,700,000	20,400,000	22,600,000	26,400,000	33,000,000	38,900,000	41,900,000
名古屋市	3,330,000	4,350,000	5,880,000	8,200,000	9,820,000	8,050,000	7,400,000	7,400,000	7,600,000	8,000,000	8,850,000	10,200,000	13,000,000	15,000,000	16,200,000
大阪市	5,020,000	5,330,000	7,090,000	10,000,000	11,800,000	9,300,000	7,950,000	7,400,000	7,550,000	8,080,000	9,500,000	11,000,000	13,200,000	14,600,000	16,800,000
広島市	1,540,000	1,450,000	1,550,000	1,830,000	2,060,000	1,890,000	1,720,000	1,640,000	1,600,000	1,660,000	1,800,000	2,080,000	2,400,000	2,620,000	2,860,000
福岡市	2,600,000	2,750,000	3,400,000	4,250,000	4,750,000	3,500,000	3,350,000	3,350,000	3,350,000	3,400,000	3,500,000	3,890,000	4,600,000	5,150,000	6,200,000

商業地	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年
札幌市	3,540,000	3,830,000	4,000,000	4,300,000	4,700,000	5,100,000	5,400,000	5,670,000
仙台市	3,540,000	3,810,000	3,910,000	4,000,000	4,180,000	4,320,000	4,460,000	4,600,000
23特別区	43,200,000	41,000,000	39,500,000	39,300,000	40,100,000	42,100,000	46,900,000	52,500,000
名古屋市	17,500,000	17,500,000	18,400,000	18,800,000	19,200,000	19,600,000	19,700,000	19,900,000
大阪市	24,400,000	23,600,000	22,500,000	22,000,000	23,000,000	23,900,000	24,500,000	25,800,000
広島市	3,120,000	3,120,000	3,090,000	3,150,000	3,280,000	3,380,000	3,460,000	3,530,000
福岡市	7,700,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,800,000	9,100,000	9,150,000	9,180,000

11. 基準地価格及び変動率順位表

(1) 上昇率順位表 (全国)

(価格：円／㎡、変動率：％)

順位	住 宅 地					
	基 準 地 番 号	都道府県	基 準 地 の 所 在 地	令和7年基準地価格 円／㎡	令和8年基準地価格 円／㎡	変動率 ％
1	富良野－3	北海道	富良野市北の峰町1981番62 『北の峰町11－21』	51,600	68,100	32.0
2	白馬－2	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字大道上5921番	13,400	17,600	31.3
3	白馬－3	長野県	北安曇郡白馬村大字北城12319番1	6,100	8,000	31.1
4	野沢温泉－1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢9669番1	25,200	30,700	21.8
5	つくば－36	茨城県	つくば市みどりの東39番9	75,600	90,000	19.0
6	品川－8	東京都	品川区北品川五丁目628番2外 『北品川5－9－28』	1,650,000	1,960,000	18.8
7	宮古島－11	沖縄県	宮古島市下地字上地ツ－ガ家502番6	24,000	28,500	18.8
8	港－9	東京都	港区芝浦四丁目1番34 『芝浦4－5－16』	2,190,000	2,600,000	18.7
9	流山－4	千葉県	流山市東初石3丁目103番82	171,000	203,000	18.7
10	妙高－8	新潟県	妙高市大字関川字山柘谷内2275番87外	6,500	7,700	18.5

順位	商 業 地					
	基 準 地 番 号	都道府県	基 準 地 の 所 在 地	令和7年基準地価格 円／㎡	令和8年基準地価格 円／㎡	変動率 ％
1	白馬5－1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字平河6366番2外	23,600	32,000	35.6
2	野沢温泉5－1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢9577番2外	40,000	50,800	27.0
3	台東5－1	東京都	台東区浅草一丁目17番9 『浅草1－29－6』	3,860,000	4,900,000	26.9
4	白馬5－2	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字新田3020番837外	67,500	85,000	25.9
5	千歳5－2	北海道	千歳市末広2丁目122番2外内 『末広2－6－3』	155,000	194,000	25.2
6	台東5－17	東京都	台東区西浅草二丁目66番2 『西浅草2－13－10』	2,880,000	3,600,000	25.0
6	中野5－11	東京都	中野区中野五丁目21番7 『中野5－67－5』	4,800,000	6,000,000	25.0
8	台東5－6	東京都	台東区浅草五丁目77番15 『浅草5－37－6』	854,000	1,060,000	24.1
9	新宿5－18	東京都	新宿区西早稲田二丁目660番4外 『西早稲田2－20－5』	2,600,000	3,220,000	23.8
10	台東5－5	東京都	台東区駒形一丁目5番5 『駒形1－4－15』	1,920,000	2,370,000	23.4

(価格：円／㎡、変動率：％)

順位	工 業 地					
	基 準 地 番 号	都道府県	基 準 地 の 所 在 地	令和7年基準地価格 円／㎡	令和8年基準地価格 円／㎡	変動率 ％
1	菊池 9－1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖 1 1 2 6 番 7	26,500	33,400	26.0
2	鳥栖 9－1	佐賀県	鳥栖市藤木町字若桜 5 番 2	84,000	105,000	25.0
3	基山 9－1	佐賀県	三養基郡基山町大字小倉字野入 1 7 番 2 外	59,000	73,300	24.2
4	大津 9－1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平 1 5 7 6 番 1	41,500	51,000	22.9
5	美浜 9－2	千葉県	千葉市美浜区新港 6 3 番 2	128,000	155,000	21.1
6	大田 9－1	東京都	大田区京浜島二丁目 7 番 2 7 『京浜島 2－7－1 6』	482,000	583,000	21.0
7	合志 9－3 0 1	熊本県	合志市幾久富字山下 1 6 0 0 番 3	36,000	43,500	20.8
8	千歳 9－1	北海道	千歳市泉沢 1 0 0 7 番 3 9 外	12,000	14,400	20.0
8	宮城野 9－2	宮城県	仙台市宮城野区扇町 4 丁目 7 番 3 5 『扇町 4－7－3 0』	125,000	150,000	20.0
8	美浜 9－1	千葉県	千葉市美浜区新港 1 9 7 番 8 外	75,000	90,000	20.0

順位	全 用 途					
	基 準 地 番 号	都道府県	基 準 地 の 所 在 地	令和7年基準地価格 円／㎡	令和8年基準地価格 円／㎡	変動率 ％
1	白馬 5－1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字平河 6 3 6 6 番 2 外	23,600	32,000	35.6
2	富良野 3	北海道	富良野市北の峰町 1 9 8 1 番 6 2 『北の峰町 1 1－2 1』	51,600	68,100	32.0
3	白馬 2	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字大道上 5 9 2 1 番	13,400	17,600	31.3
4	白馬 3	長野県	北安曇郡白馬村大字北城 1 2 3 1 9 番 1	6,100	8,000	31.1
5	野沢温泉 5－1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢 9 5 7 7 番 2 外	40,000	50,800	27.0
6	台東 5－1	東京都	台東区浅草一丁目 1 7 番 9 『浅草 1－2 9－6』	3,860,000	4,900,000	26.9
7	菊池 9－1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖 1 1 2 6 番 7	26,500	33,400	26.0
8	白馬 5－2	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字新田 3 0 2 0 番 8 3 7 外	67,500	85,000	25.9
9	千歳 5－2	北海道	千歳市末広 2 丁目 1 2 2 番 2 外内 『末広 2－6－3』	155,000	194,000	25.2
10	台東 5－1 7	東京都	台東区西浅草二丁目 6 6 番 2 『西浅草 2－1 3－1 0』	2,880,000	3,600,000	25.0
10	中野 5－1 1	東京都	中野区中野五丁目 2 1 番 7 『中野 5－6 7－5』	4,800,000	6,000,000	25.0
10	鳥栖 9－1	佐賀県	鳥栖市藤木町字若桜 5 番 2	84,000	105,000	25.0

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。

(11) 基準地価格高順位表 (全国)

(価格：円/㎡、変動率：%)

順位	住 宅 地					
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	令和7年基準地価格 円/㎡	令和8年基準地価格 円/㎡	変動率 %
1	港－10	東京都	港区赤坂一丁目1424番1 『赤坂1－14－11』	6,430,000	7,500,000	16.6
2	千代田－1	東京都	千代田区六番町6番1外	5,100,000	5,700,000	11.8
3	千代田－2	東京都	千代田区三番町9番4	4,050,000	4,530,000	11.9
4	千代田－4	東京都	千代田区麴町二丁目10番4外	3,290,000	3,610,000	9.7
5	港－6	東京都	港区六本木五丁目367番1 『六本木5－13－1』	3,000,000	3,520,000	17.3
6	千代田－3	東京都	千代田区二番町12番10	3,010,000	3,370,000	12.0
7	港－4	東京都	港区南青山四丁目487番 『南青山4－26－18』	2,470,000	2,870,000	16.2
8	港－3	東京都	港区西麻布三丁目4番21 『西麻布3－15－8』	2,350,000	2,760,000	17.4
9	渋谷－1	東京都	渋谷区神宮前三丁目13番13 『神宮前3－13－13』	2,360,000	2,720,000	15.3
10	港－9	東京都	港区芝浦四丁目1番34 『芝浦4－5－16』	2,190,000	2,600,000	18.7

順位	商 業 地					
	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	令和7年基準地価格 円/㎡	令和8年基準地価格 円/㎡	変動率 %
1	中央5－13	東京都	中央区銀座二丁目2番19外 『銀座2－6－7』	46,900,000	52,500,000	11.9
2	中央5－14	東京都	中央区銀座六丁目4番13外 『銀座6－8－3』	33,000,000	37,000,000	12.1
3	港5－14	東京都	港区北青山三丁目33番2	30,600,000	32,600,000	6.5
4	千代田5－1	東京都	千代田区丸の内三丁目2番外 『丸の内3－3－1』	27,300,000	28,200,000	3.3
5	千代田5－24	東京都	千代田区大手町一丁目5番39外 『大手町1－8－1』	26,000,000	26,900,000	3.5
6	中央5－3	大阪府	大阪市中央区宗右衛門町46番1外 『宗右衛門町7－2』	24,100,000	25,800,000	7.1
7	北5－2	大阪府	大阪市北区大深町207番外 『大深町4－20』	24,500,000	24,900,000	1.6
8	新宿5－4	東京都	新宿区西新宿一丁目18番2 『西新宿1－18－2』	22,300,000	23,700,000	6.3
9	新宿5－10	東京都	新宿区新宿三丁目5番2外 『新宿3－5－4』	21,500,000	23,200,000	7.9
10	渋谷5－4	東京都	渋谷区道玄坂二丁目213番 『道玄坂2－29－19』	19,400,000	21,000,000	8.2

(価格：円／㎡、変動率：％)

順位	工 業 地					
	基 準 地 番 号	都道府県	基 準 地 の 所 在 地	令和7年基準地価格 円／㎡	令和8年基準地価格 円／㎡	変動率 ％
1	大田 9－3	東京都	大田区東海二丁目7番1 『東海2－1－2』	845,000	950,000	12.4
2	港 9－1	東京都	港区港南五丁目4番4 『港南5－4－36』	675,000	760,000	12.6
3	江東 9－3	東京都	江東区東雲二丁目9番42 『東雲2－14－19』	649,000	758,000	16.8
4	大田 9－2	東京都	大田区平和島三丁目13番3 『平和島3－1－11』	611,000	690,000	12.9
5	江東 9－1	東京都	江東区新砂一丁目631番16外 『新砂1－13－9』	550,000	643,000	16.9
6	大田 9－1	東京都	大田区京浜島二丁目7番27 『京浜島2－7－16』	482,000	583,000	21.0
7	江戸川 9－1	東京都	江戸川区臨海町三丁目6番25 『臨海町3－6－3』	473,000	550,000	16.3
8	江東 9－2	東京都	江東区新木場四丁目12番12 『新木場4－3－17』	450,000	530,000	17.8
9	北 9－1	東京都	北区堀船二丁目33番1外 『堀船2－33－11』	417,000	467,000	12.0
10	市川 9－2	千葉県	市川市塩浜1丁目7番1外	375,000	385,000	2.7

順位	全 用 途					
	基 準 地 番 号	都道府県	基 準 地 の 所 在 地	令和7年基準地価格 円／㎡	令和8年基準地価格 円／㎡	変動率 ％
1	中央 5－13	東京都	中央区銀座二丁目2番19外 『銀座2－6－7』	46,900,000	52,500,000	11.9
2	中央 5－14	東京都	中央区銀座六丁目4番13外 『銀座6－8－3』	33,000,000	37,000,000	12.1
3	港 5－14	東京都	港区北青山三丁目33番2	30,600,000	32,600,000	6.5
4	千代田 5－1	東京都	千代田区丸の内三丁目2番外 『丸の内3－3－1』	27,300,000	28,200,000	3.3
5	千代田 5－24	東京都	千代田区大手町一丁目5番39外 『大手町1－8－1』	26,000,000	26,900,000	3.5
6	中央 5－3	大阪府	大阪市中央区宗右衛門町46番1外 『宗右衛門町7－2』	24,100,000	25,800,000	7.1
7	北 5－2	大阪府	大阪市北区大深町207番外 『大深町4－20』	24,500,000	24,900,000	1.6
8	新宿 5－4	東京都	新宿区西新宿一丁目18番2 『西新宿1－18－2』	22,300,000	23,700,000	6.3
9	新宿 5－10	東京都	新宿区新宿三丁目5番2外 『新宿3－5－4』	21,500,000	23,200,000	7.9
10	渋谷 5－4	東京都	渋谷区道玄坂二丁目213番 『道玄坂2－29－19』	19,400,000	21,000,000	8.2

令和8年度都道府県地価調査 都道府県別・用途別 平均変動率順位表 (国土交通省集計)

住 宅 地		
順位	都道府県名	平均変動率 (%)
1	東京都	5.8
2	沖縄県	5.3
3	千葉県	3.4
4	神奈川県	3.1
5	大阪府	3.0
6	福岡県	2.1
7	埼玉県	1.6
8	兵庫県	1.4
9	茨城県	1.3
9	愛知県	1.3

商 業 地		
順位	都道府県名	平均変動率 (%)
1	東京都	11.4
2	大阪府	8.8
3	神奈川県	7.2
4	沖縄県	6.9
5	京都府	5.6
6	千葉県	5.1
7	福岡県	4.0
8	埼玉県	3.3
9	兵庫県	3.2
10	宮城県	2.9

工 業 地		
順位	都道府県名	平均変動率 (%)
1	東京都	10.8
2	佐賀県	8.9
3	沖縄県	8.5
4	千葉県	8.0
5	京都府	7.9
6	大阪府	7.2
7	福岡県	6.4
8	神奈川県	6.3
9	熊本県	6.2
10	滋賀県	4.9

全 用 途		
順位	都道府県名	平均変動率 (%)
1	東京都	7.9
2	沖縄県	5.8
3	大阪府	4.6
4	神奈川県	4.3
5	千葉県	3.8
6	福岡県	2.8
7	京都府	2.6
8	埼玉県	2.0
8	兵庫県	2.0
8	佐賀県	2.0