

第2部 令和4年度 不動産の一般公開講演会

最近の福岡県の 地価動向の概要

～令和4年度 福岡県・地価調査について～

令和4年10月

よりそい不動産鑑定株式会社
不動産鑑定士 扇 幸一郎



主催:公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

目次

1 令和4年度地価調査の概要・結果

2 福岡都市圏の地価動向

3 北九州都市圏の地価動向

4 久留米市・その周辺の地価動向

5 京築地区・筑豊地区の地価動向

6 不動産市況DI調査の結果発表

1. 目的

昭和50年から実施しており、標準的な土地の正常な価格(基準地の標準価格)を**都道府県知事が判定**し、調査するもので、売買や賃貸借にあたって参考となる**適正な価格**を公表しています。

2. 基準地の設定区域及び設定数

設定区域：福岡県内**全60市町村**対象

設定数：**922地点**

3. 価格時点

令和4年**7月1日**時点

4. 価格の鑑定評価

福岡県の**不動産鑑定士**が評価員として担当しています。

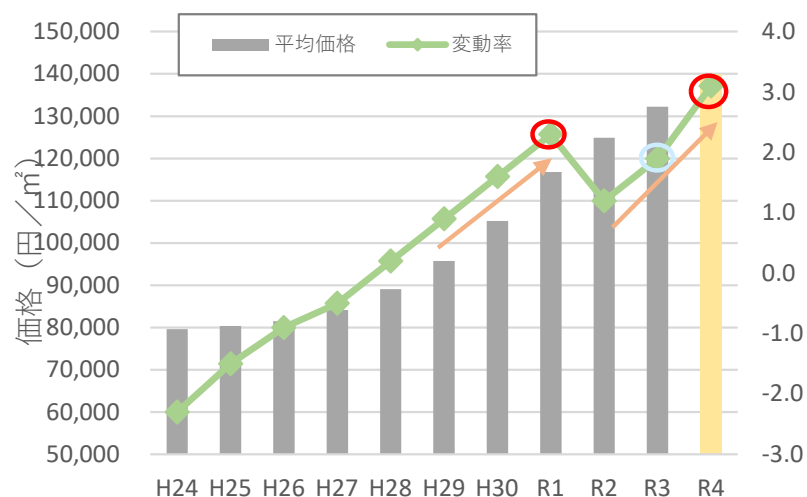
福岡県全体の結果（令和4年度地価調査）

● 対前年平均変動率

用途	全用途	住宅地	商業地	工業地
令和4年	3.1%	2.5%	4.0%	6.3%
令和3年	1.9%	1.5%	2.7%	4.4%
備考	7年連続上昇	6年連続上昇	7年連続上昇	6年連続上昇

↑ 上昇幅が拡大

● 全用途の平均価格・対前年変動率



＜特徴的な動き＞

◆令和4年度の県全体の対前年平均変動率は、新型コロナウイルス感染拡大前（令和元年）の上昇率を上回り、令和3年度に比べ**上昇幅が拡大**。

◆住宅地、商業地については、**福岡市及び福岡市近郊**で、マンション用地需要により、**上昇幅が拡大**。

◆工業地については、堅調な物流用地需要を背景に、一部の市では、**上昇幅が大きく拡大**。

● 主要プロジェクトとニュース

◆ 天神ビックバン

- ・ 天神ビックバンの第一号 **天神ビジネスセンタービル**が完成（令和3年9月）

◆ ららぽーと福岡が青果市場跡地に開業（令和4年6月）

◆ 博多コネクテッド

- ・ 先端技術を導入した次世代オフィスビル**博多イーストテラス**を建設中（令和4年8月竣工予定）

◆ 福岡市営地下鉄七隈線延伸工事（令和5年3月竣工予定）

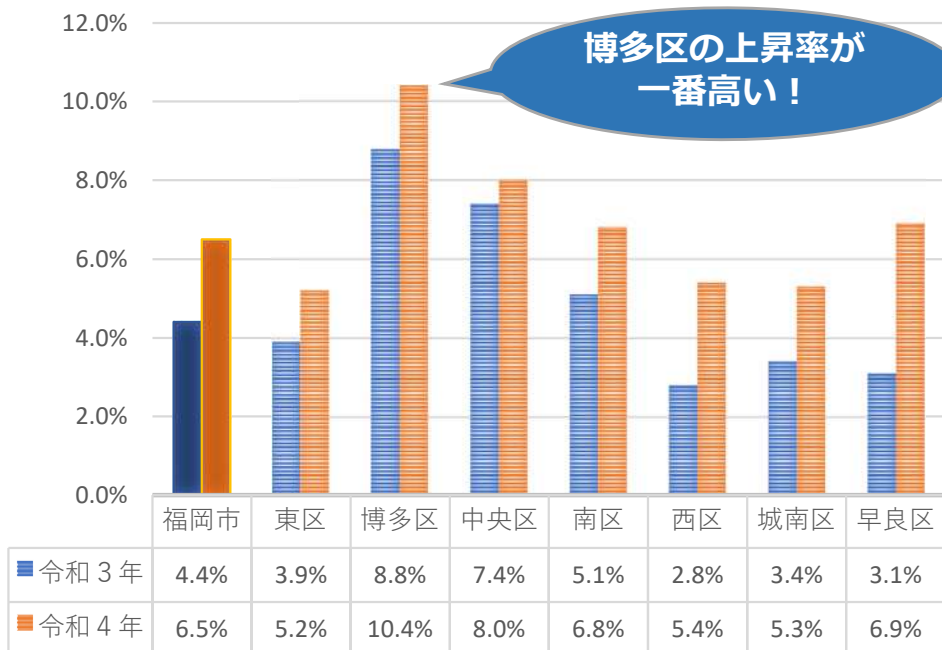


● 住宅地の対前年度比（7区の比較）

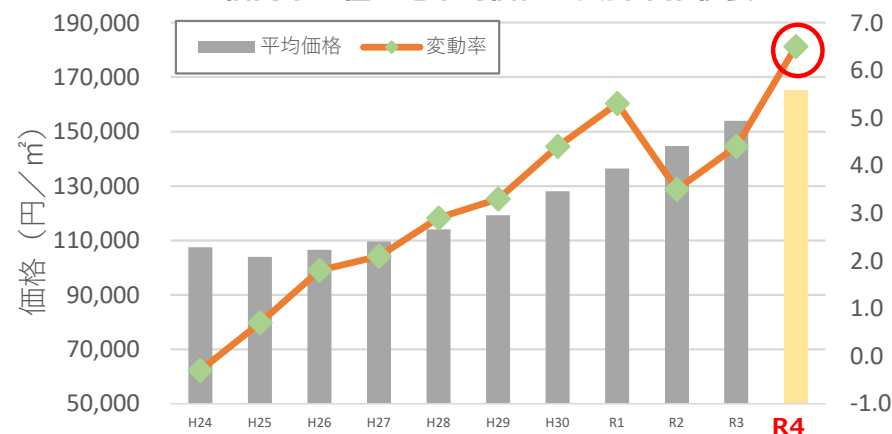
福岡市の住宅地の地価は、前年からプラス**6.5%**で**10年連続の上昇**となりました。福岡市の住宅地については、市中心部への接近性に優れ生活利便性の良好な地域で需要は堅調であり、優良なマンション用地については需要が競合する傾向が見られ、地価が上昇しています。

福岡市及び各区における住宅地の変動率は以下のとおりです。

福岡市 対前年住宅地変動率



福岡市・住宅地平均価格・変動率推移表



価格
1位



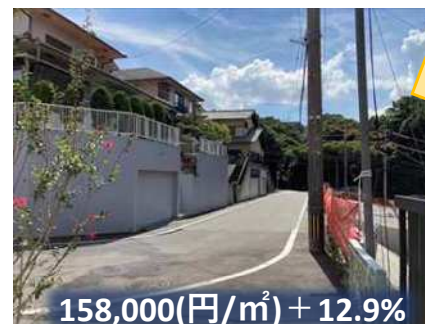
481,000(円/㎡) +8.6%

1. 福岡中央(県)-8
「御所ヶ谷2-40」

2. 福岡中央(県)-3
「六本松4-5-18」

3. 福岡早良(県)-10
「西新7-1-36」

上昇率
1位



158,000(円/㎡) +12.9%

1. 福岡中央(県)-4
「輝国2-24-16-1」

2. 筑紫野(県)-8
「針摺北3-16」

3. 福岡博多(県)-6
「西春町3-3-33」

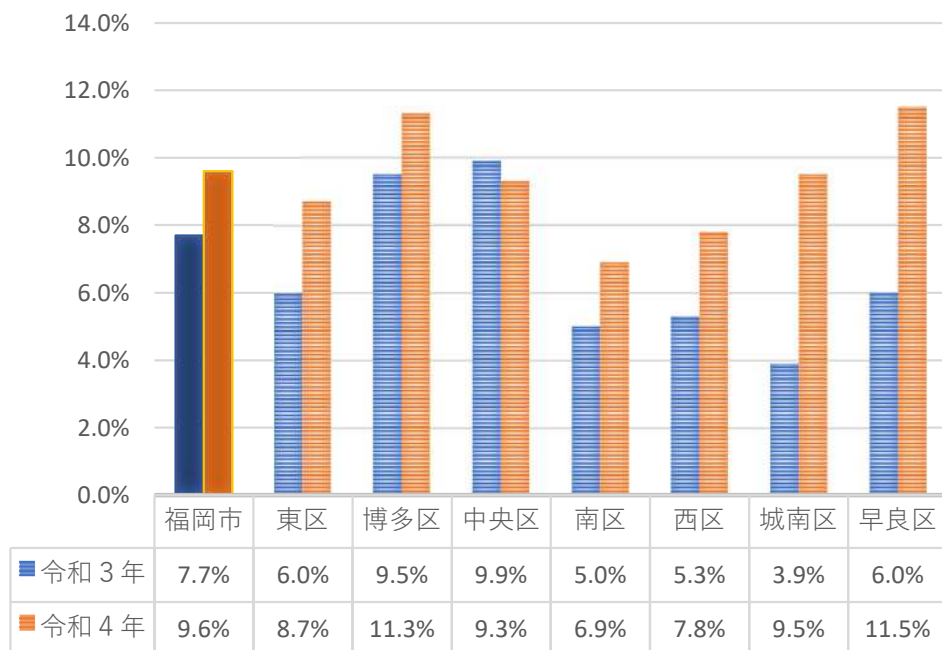
● 商業地の対前年度比（7区の比較）

福岡市の商業地の地価は、前年からプラス**9.6%**で**10年連続の上昇**となりました。福岡市の商業地については、福岡オフィス賃貸市場は引き続き良好な状態を保っていますが、やや空室率が上昇しております。

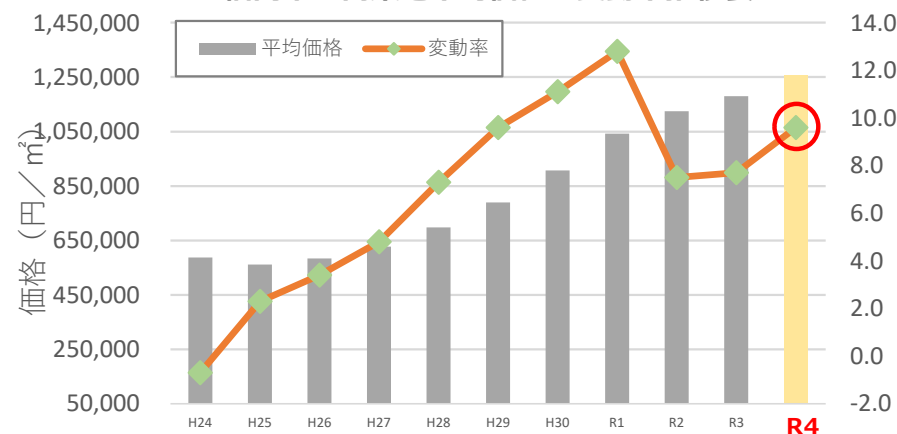
大博通りや昭和通り、明治通り沿いの博多—中洲間は、引き続きオフィス街としての認知度向上での**値上がりが続いています**。

福岡市及び各区における商業地の変動率は以下のとおりです。

福岡市 対前年商業地変動率



福岡市・商業地平均価格・変動率推移表



価格
1位



1. 福岡中央(県)5-15
「天神1-12-3」

2. 福岡中央(県)5-3
「天神2-5-17」

3. 福岡博多(県)5-1
「博多駅東1-12-6」

8,500,000(円/㎡) 0.0%

上昇率
1位



1. 福岡博多(県)5-13
「博多駅東3-3-16」

2. 福岡中央(県)5-8
「高砂2-6-23」

3. 福岡博多(県)5-15
「竹下4-15-8」

1,210,000(円/㎡) +17.5%

3 北九州都市圏の結果（令和4年度地価調査）

● 主要プロジェクトとニュース

◆ ジアウトレット 北九州 八幡東区

- ・「スペースワールド」跡地にアウトレットモールを核とした大型商業施設が開業（令和4年6月）

◆ クリーンエネルギーポートひびき事業 若松区

- ・SDGs未来都市として風力発電などのエネルギー関連産業の集積を目指すプロジェクト

◆ コクラ・クロサキ リビテーション 小倉北区・八幡西区 (リビルド/建替え + インビテーション/引き込む)

- ・小倉駅と黒崎駅周辺に民間開発の誘導と企業立地の促進を重点的に図るための新プロジェクト

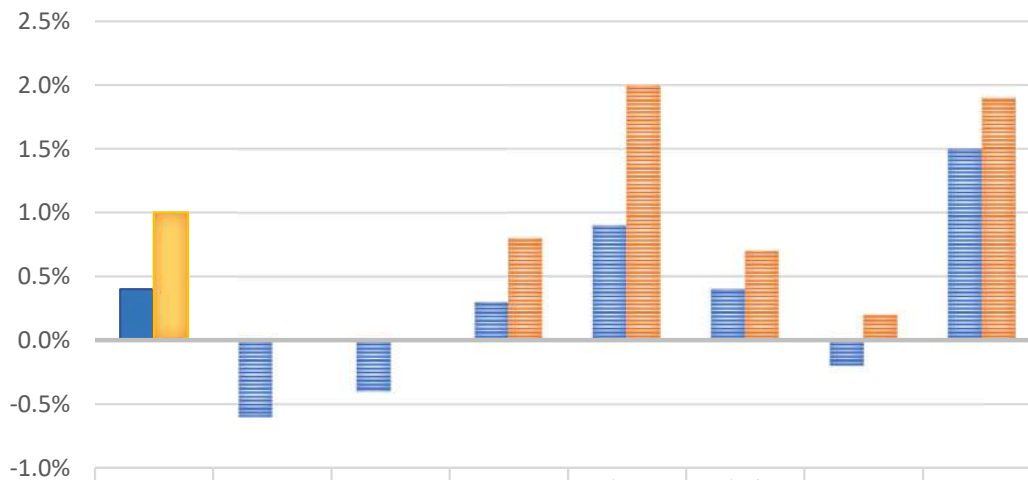


● 住宅地の対前年度比（7区の比較）

北九州市の住宅地の地価は、前年からプラス**1.0%**で**3年連続の上昇**となりました。北九州市の住宅地については、地価が上昇している地域と下落している地域がありますが、駅の近くの住環境の良い平地エリアは住宅需要が高い状態を保っています。

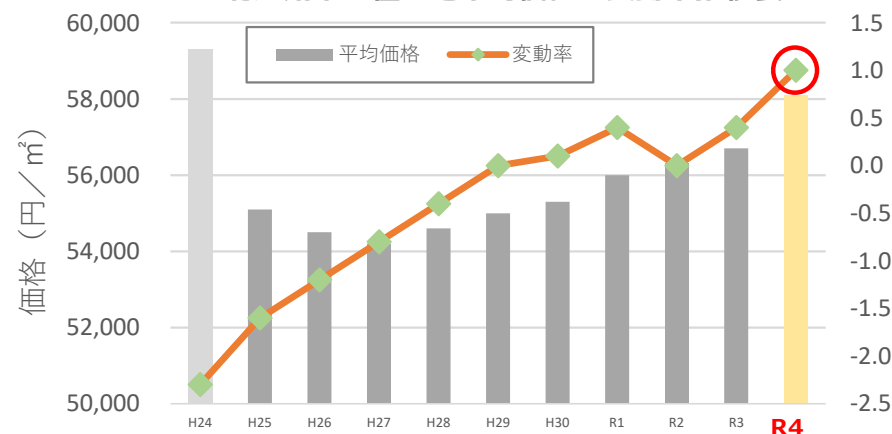
北九州市及び各区における住宅地の変動率は以下のとおりです。

北九州市 対前年住宅地変動率

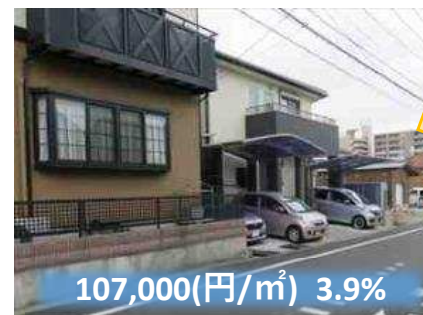


	北九州市	門司区	若松区	戸畑区	小倉北区	小倉南区	八幡東区	八幡西区
令和3年	0.4%	-0.6%	-0.4%	0.3%	0.9%	0.4%	-0.2%	1.5%
令和4年	1.0%	0.0%	0.0%	0.8%	2.0%	0.7%	0.2%	1.9%

北九州市 住宅地平均価格・変動率推移表



価格
1位



107,000(円/㎡) 3.9%

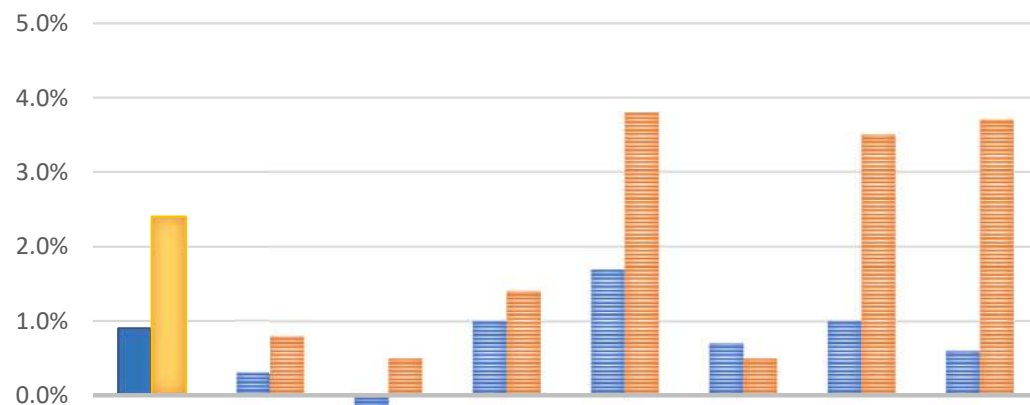
北九州戸畑(県)-3
「天神1-4-12」

● 商業地の対前年度比（7区の比較）

北九州市の商業地の地価は、前年からプラス**2.4%**で**6年連続の上昇**となりました。北九州市の商業地については、小倉北区の優良なマンション用地については地価が上昇しています。郊外型商業施設については、撤退するテナントがある一方で、新規出店をするテナントもあります。

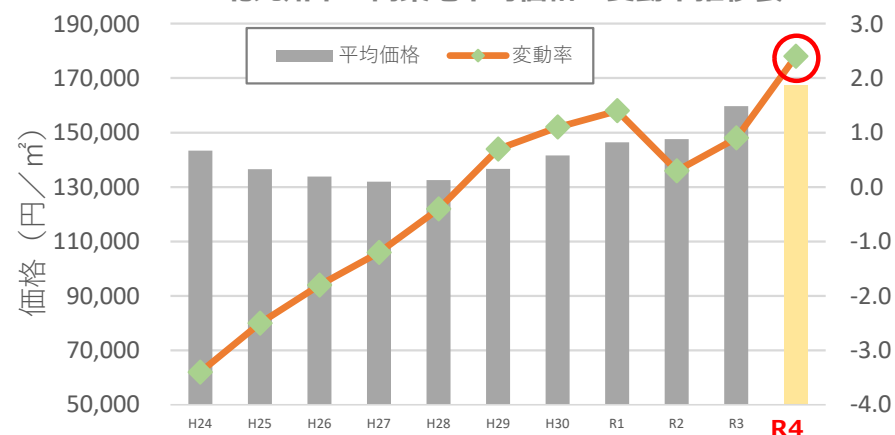
北九州市及び各区における商業地の変動率は以下のとおりです。

北九州市 対前年商業地変動率



	北九州市	門司区	若松区	戸畑区	小倉北区	小倉南区	八幡東区	八幡西区
令和3年	0.9%	0.3%	-0.2%	1.0%	1.7%	0.7%	1.0%	0.6%
令和4年	2.4%	0.8%	0.5%	1.4%	3.8%	0.5%	3.5%	3.7%

北九州市 商業地平均価格・変動率推移表



価格
1位



915,000(円/㎡) 5.2%

北九州小倉北(県)5-5
「魚町1-6-16」

● 主要プロジェクトとニュース

◆ 福岡久留米工場 久留米市

- ・ 国内外の需要拡大を目指し、IOTなどの最先端の設備が導入された新工場が本格稼働（令和4年6月）

◆ JR久留米駅前第二街区の市街地再開発事業 久留米市

- ・ 地上36階建、地下1階の超高層マンションを核にした再開発事業（令和7年2月竣工予定）

◆ メーブルツリー筑紫野ロジスティクスセンター 筑紫野市

- ・ 2棟からなる多層階建ての物流倉庫で、総床面積は23万1648㎡。完成時には九州最大の物流施設となる（令和6年春竣工予定）

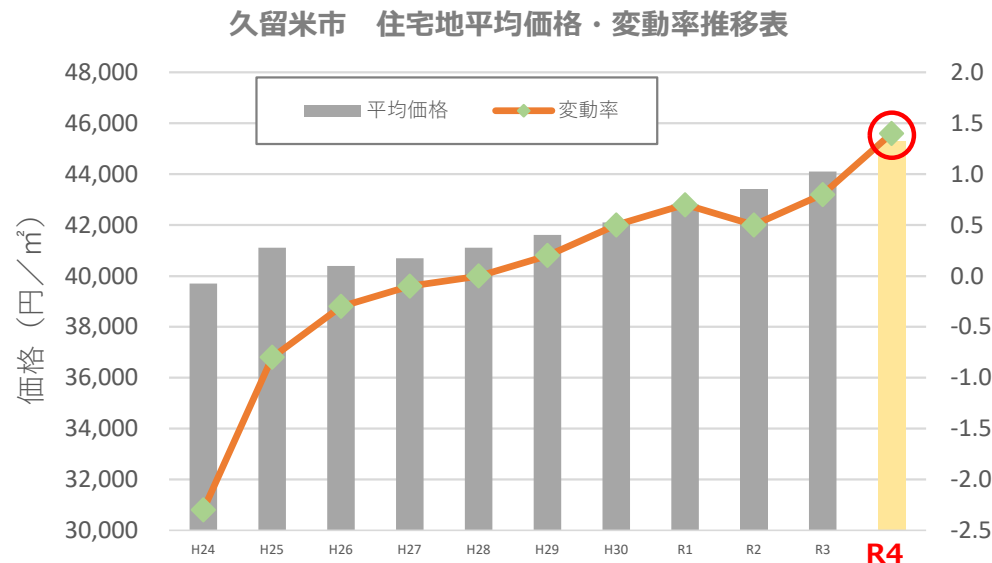


メーブルツリー・インベストメンツHPより引用

● 住宅地の対前年度比

久留米市の住宅地の地価は、前年からプラス**1.4%**で**6年連続の上昇**となりました。久留米市の住宅地については、全般的に上昇基調にあり、特に立地の良い最寄駅の徒歩圏エリアの需要は堅調である。ただ、三潴町・北野町・田主丸町は価格の上昇圧力は弱く、郊外部では下落傾向が続いているエリアも認められる。西鉄久留米駅からJR久留米駅までのエリアにはマンションが多く建てられています。

久留米市における住宅地の平均価格・変動率は以下のとおりです。



5 京築地区・筑豊地区の結果（令和4年度地価調査）



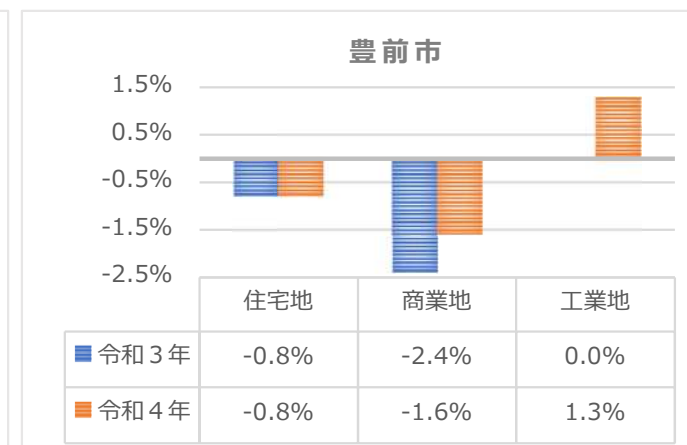
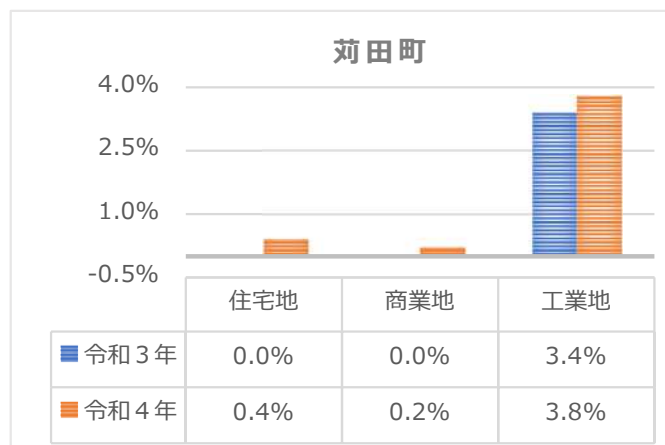
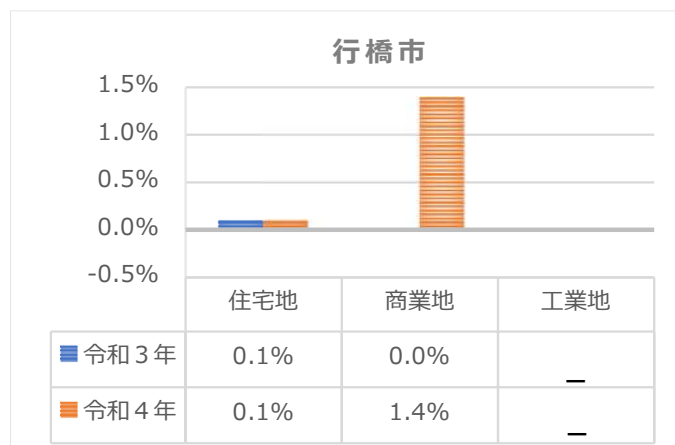
● 主要プロジェクトとニュース（京築地区）

◆ 東九州自動車道 苅田北九州空港IC～行橋IC間の4車線化工事

行橋市

・ 苅田北九州空港IC～行橋IC間のうち、約1.1kmを2車線から4車線へ拡幅する（令和4年秋頃完成予定）

● 京築地区／行橋市・豊前市・苅田町の対前年変動率



a. 行橋5-2（商業地）

国道沿線の中心市街地付近の商業地。ユニクロなどの店舗が建ち並び繁華性は高い。

地価調査の結果は、横ばいから上昇へ。（R3±0.0%→R4+1.9%）

注目の基準地

b. 苅田9-1（工業地）

運送会社等が建ち並ぶ臨海工業地域。高速道路ICや北九州空港に近く立地条件良好で、物流施設需要の高まりなどで価格は上昇基調で推移しています。（R3+3.4%→R4+3.8%）



● 主要プロジェクトとニュース（筑豊地区）

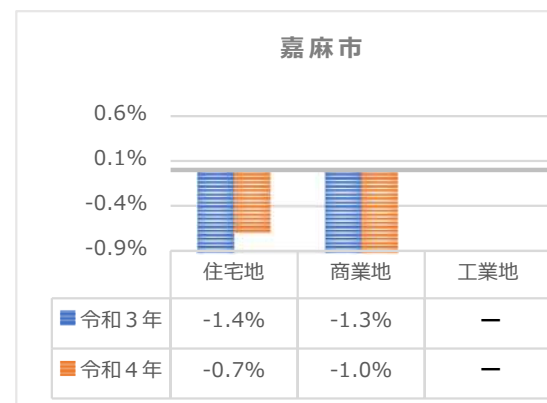
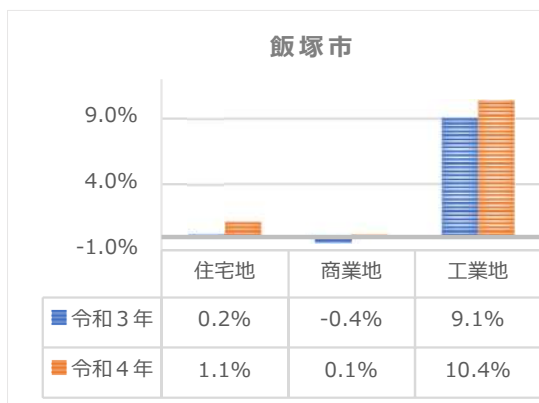
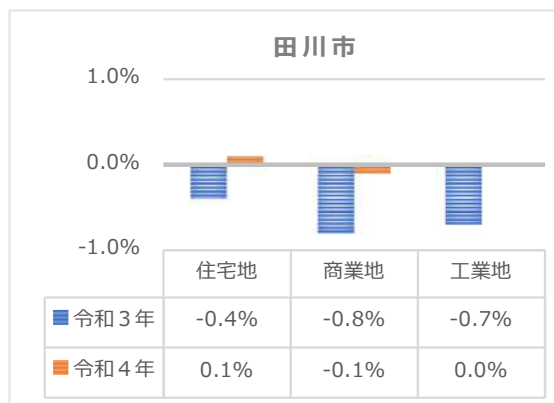
◆ 沢井製薬 九州第2工場新棟着工 飯塚市

・九州自動車道「古賀」ICから車で約6分、九州各地への輸送・配送に優れた立地。（令和4年12月予定）

◆ 直方・鞍手新産業団地 直方市

・次世代データセンターや超精密加工技術の生産拠点の集積拠点をめざす。（4～5年後の着工予定）

● 筑豊地区／飯塚市・田川市・嘉麻市の対前年変動率



a. 飯塚9-2（工業地）

国道201号に近く、福岡市、北九州市まで自動車60分圏内。物流施設需要の高まりで価格は上昇基調。
（R3+8.3%→R4+11.5%）

注目の基準地

b. 田川-1（住宅地）

田川後藤寺駅に近い住宅地。田川市では、田川後藤寺駅、田川伊田駅に近い住宅地の市況は改善傾向。（R3±0.0%→R4+0.4%）

1. DI調査とは

県内の不動産関連事業者様に**過去半年間の不動産市場の推移**について、どう**「実感」**し、**「予測」**しているかのアンケートを取り、福岡県不動産市況 DI指数として集計を行ったもの。

2. 実施時期

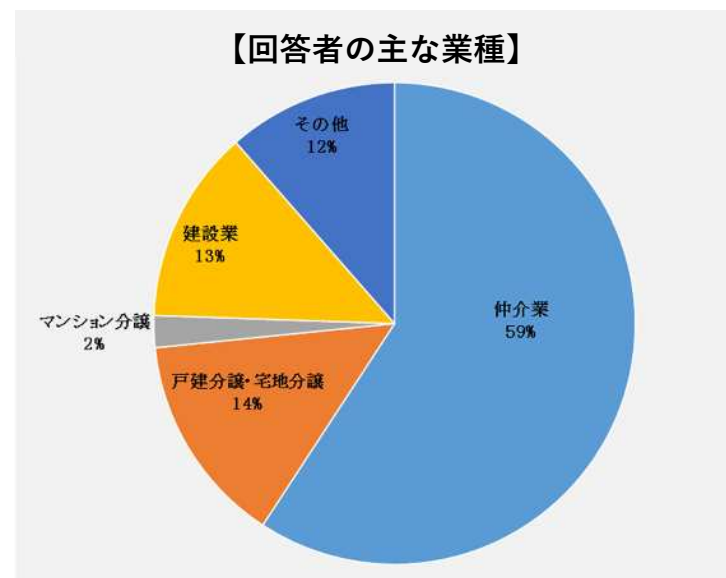
令和4年4月～6月

3. 調査の基準日

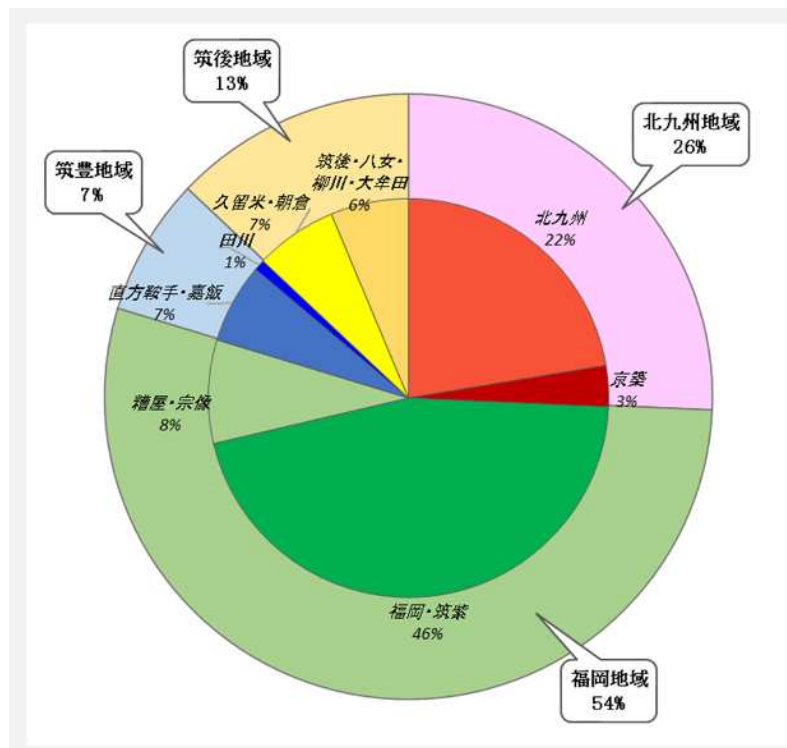
令和4年7月1日時点

4. アンケート発送数と回答数

発送数：2,133 有効回答数：525（回収率 24.6%）



● 回答者の主な営業エリア



【地域の区分】

地域名	エリア名		市町村名
	細区分		
北九州	北九州	北九州市	北九州市、中間市、遠賀郡
	京築	京築	行橋市、豊前市、京都郡、築上郡
福岡	福岡・筑紫	福岡市	福岡市、糸島市、筑紫野市、春日市、大野城市、太宰府市、那珂川市
		筑紫	
	糟屋・宗像	糟屋宗像	宗像市、古賀市、福津市、糟屋郡
筑豊	直方鞍手・嘉飯	直方鞍手	直方市、宮若市、鞍手郡、飯塚市、嘉麻市、桂川町
		嘉飯	
	田川	田川	田川市、田川郡
筑後	久留米・朝倉	久留米	久留米市、小郡市、朝倉市、朝倉郡、うきは市、大刀洗町
		朝倉	
	筑後・八女・柳川・大牟田	筑後	筑後市、大木町、八女市、広川町、柳川市、大川市、大牟田市、みやま市
		八女	

● DI調査の算出方法

皆様のご意見を参考に算出しています。

回答	回答数	回答数の構成比
① 上がる	110	55%
② 横ばい	60	30%
③ 下がる	30	15%
合計	200	100%

$$\begin{aligned}
 \text{DI} &= (\text{「①上がる」の回答数の構成比}) - (\text{「③下がる」の回答数の構成比}) \\
 &= 55\% - 15\% = +40\%
 \end{aligned}$$

● 回答の結果：令和4年4月～6月の「実感」

実感

	前回		今回 	
	D I 指数	対前回比 (pt)	D I 指数	対前回比 (pt)
福岡県全体	21.4%	+6.7	42.9%	+21.5
福岡市	41.5%	+6.3	63.6%	+22.1
北九州市	4.3%	+7.4	28.8%	+24.5
久留米市	17.9%	+4.2	33.3%	+15.4

福岡県全域の過去半年におけるDI指数（総合）は**+42.9%**となり、
前回調査（+21.4%）と比較して、上昇感の高まりを実感する結果となった。

● 回答の結果：令和4年7月～半年間の「予測」

予測

	前回		今回 	
	D I 指数	対前回比 (pt)	D I 指数	対前回比 (pt)
福岡県全体	8.0%	+9.2	25.7%	+17.7
福岡市	23.1%	+8.0	40.2%	+17.1
北九州市	-3.8%	+9.8	14.7%	+18.5
久留米市	5.7%	-2.5	21.1%	+15.4

福岡県全域の今後半年におけるDI指数（総合）は**+25.7%**となり、
前回調査（+8.0%）と比較して、上昇感の高まりを実感する結果となった。

最後に



公益社団法人
福岡県
不動産鑑定士協会

ご清聴まことに、
ありがとうございました。

不動産に関するご相談は、
公益社団法人
福岡県不動産鑑定士協会
お気軽にお問い合わせください。

後援：国土交通省・福岡県・福岡市・北九州市・久留米市