

ふれんず市況レポート プレスリリース（2022年度版）

公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会（福岡市東区、会長：加藤龍雄）では、不動産情報サイト「ふれんず」を運営しており、福岡県内の不動産に関する売買・賃貸情報を提供しています。

今回は、会員の宅地建物取引業者から「ふれんず」に登録された物件情報に基づき、2022年度（2022年4月～2023年3月）を中心とした福岡県の不動産流通市場の動きについて報告いたします。

このリリースについて

このリリースは、「ふれんず」の登録情報を集計分析し、土地・中古戸建住宅・中古マンション・賃貸マンション・賃貸アパートの成約・新規登録物件の件数・価格等から、最新の市場動向や需給状況を紹介するものです。本資料の掲載情報については万全を期すよう配慮していますが、その内容を保証するものではありません。当協会は、利用者が本資料を用いて行う判断の一切について責任を負うものではありません。

掲載データについて

掲載データの対象は、媒介契約物件のほか当協会会員の売主及び代理物件を含みます。

- ・成約物件：当該四半期の各月に成約報告があった（売買契約が成立した）物件を集計
- ・新規登録物件：当該四半期の各月に新たに登録があった（市場に売り出された）物件を集計
- ・土地：土地面積 100㎡以上 500㎡未満/件、中古戸建住宅：土地面積 100㎡以上 500㎡未満/戸
- ・中古マンション・賃貸マンション・賃貸アパート：専有面積 20㎡以上 350㎡未満/戸

公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会について

当協会は、1967年に設立された社団法人福岡県宅地建物取引業協会を前身として、2012年4月1日に設立されました。県内約 5,500社の会員で構成され、公共性、社会性を求められる宅建業において、業者同士が協力し合い、研鑽を重ね、健全な業務発展を図るための活動を地域に密着して積極的に行っています。

福岡県宅建協会は、全国組織の公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）に加盟しています。

傘下会員数は全国で約 10万会員に上り、宅建業者全体の約 80%で組織されています。

掲載エリア区分



公益社団法人
福岡県宅地建物取引業協会
 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会福岡本部

公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会
 〒812-0054 福岡県福岡市東区馬出 1-13-10
 不動産会館 4 F

TEL:092-631-1717 FAX:092-631-0445

営業時間：9：00～17：00

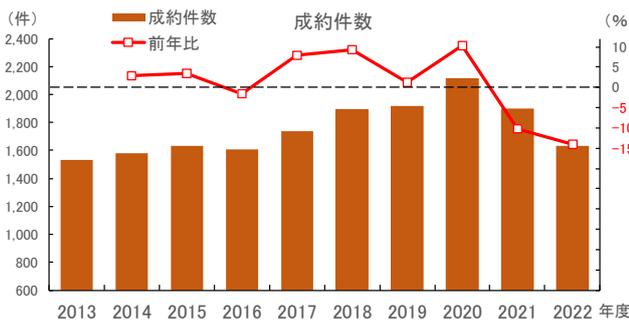
定休日：土日・祝祭日

URL：https://www.f-takken.com/kyoukai/

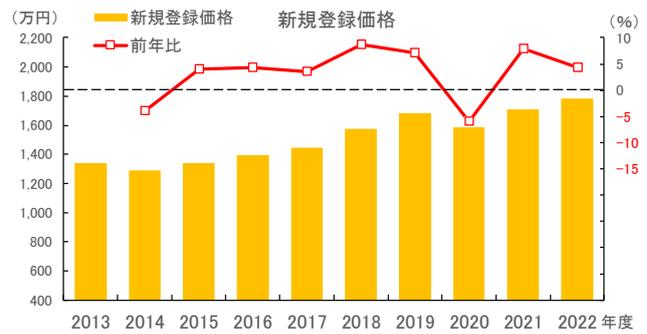
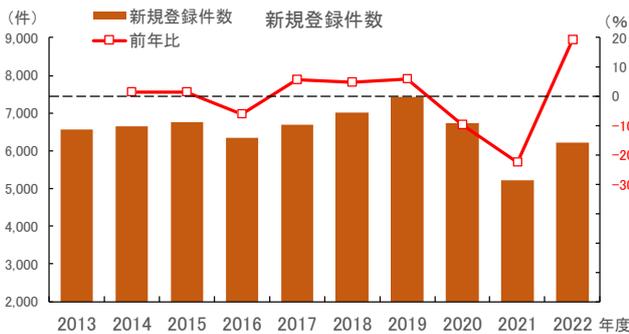
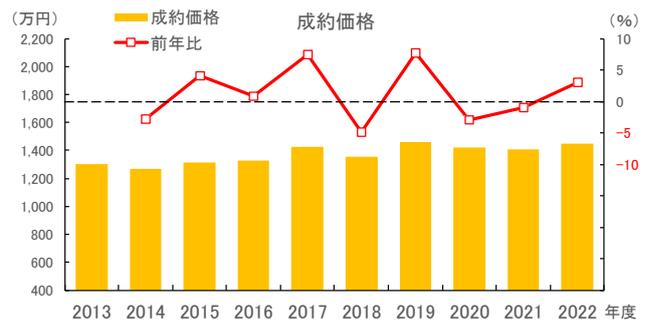
福岡県 土地市場の動向 (2022 年度)

- 土地の成約件数は 1,634 件で前年比マイナス 14.0%の 2 ケタ減となり、2 年連続で減少しました。新規登録（売り出し）件数は 6,226 件で前年比プラス 19.3%の 2 ケタ増となり、3 年ぶりに増加し、土地取引が減少する中で売り物件は増加に転じました(図表 1)。
- 平均成約価格は 1,449 万円で前年比プラス 3.0%と、3 年ぶりに上昇しました。新規登録（売り出し）価格は 1,783 万円で前年比プラス 4.4%と、2 年連続で上昇しました。新規登録価格は 13 年以降で最も高くなる一方、成約価格は依然として最高値を更新するまでには至っていません(図表2)。
- エリア別には、すべてのエリアで成約件数が減少し、福岡都市圏と北九州エリアは 2 ケタ減となるなど総じて軟調でした。新規登録件数は北九州エリア以外が増加し、増加エリアは 2 ケタ増となりました。成約価格はすべてのエリアが上昇し、福岡都市圏と北九州エリアは 13 年度以降で最も高くなり、新規登録価格は福岡都市圏以外が上昇。高額物件の取引や強気な売り出し価格が目立ちました。

図表 1 土地の成約・新規登録件数の推移



図表 2 土地の成約・新規登録価格の推移

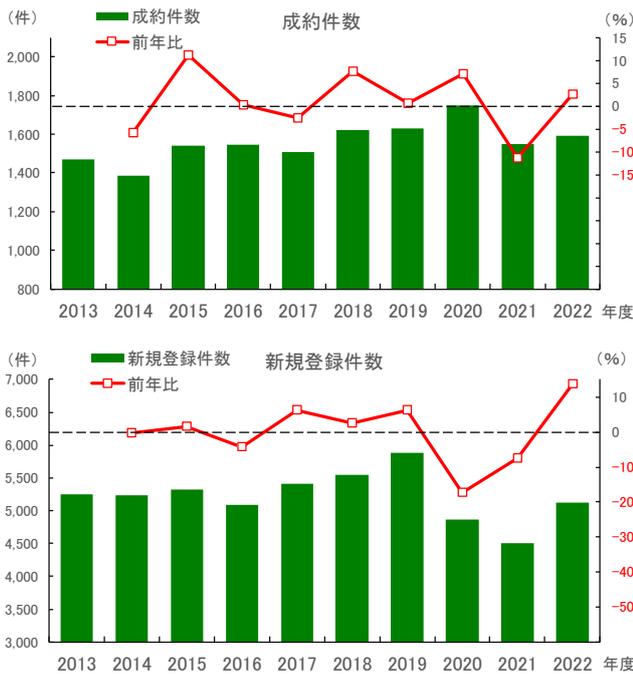


土地	(年度)	件数(件)											前年比 (%)	価格(万円)											前年比 (%)
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2013		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022			
成約	福岡都市圏エリア	815	856	832	868	889	903	980	1,012	794	649	-18.3	1,652	1,605	1,748	1,742	1,952	1,947	2,034	2,078	2,157	2,299	6.6		
	北九州エリア	335	317	351	357	359	369	387	470	496	413	-16.7	1,038	1,026	1,035	992	1,032	986	1,043	975	1,032	1,048	1.6		
	筑豊エリア	87	86	119	88	111	142	132	160	148	144	-2.7	491	495	521	558	550	562	484	508	480	533	11.0		
	筑後エリア	298	320	332	296	377	482	419	475	463	428	-7.6	877	805	821	749	828	773	769	762	816	854	4.6		
	福岡県計	1,535	1,579	1,634	1,609	1,736	1,896	1,918	2,117	1,901	1,634	-	1,302	1,266	1,317	1,328	1,428	1,358	1,462	1,419	1,406	1,449	-		
	前年比(%)	-	2.9	3.5	-1.5	7.9	9.2	1.2	10.4	-10.2	-14.0	-	-	-2.8	4.1	0.8	7.5	-4.9	7.7	-2.9	-0.9	3.0	-		
新規登録	福岡都市圏エリア	2,466	2,375	2,354	2,477	2,982	3,098	3,434	2,538	2,016	2,758	36.8	2,029	1,953	2,094	2,145	2,149	2,461	2,586	2,739	2,940	2,813	-4.3		
	北九州エリア	1,518	1,590	1,658	1,497	1,482	1,599	1,762	1,881	1,424	1,354	-4.9	1,043	1,048	1,027	1,038	1,042	1,045	1,089	1,060	1,120	1,152	2.8		
	筑豊エリア	336	391	423	448	559	542	493	462	433	539	24.5	543	546	601	547	549	533	538	540	605	644	6.6		
	筑後エリア	2,233	2,302	2,324	1,924	1,679	1,788	1,751	1,847	1,347	1,575	16.9	904	895	933	909	856	821	836	792	843	913	8.2		
	福岡県計	6,553	6,658	6,759	6,346	6,702	7,027	7,440	6,728	5,220	6,226	-	1,341	1,289	1,340	1,397	1,447	1,573	1,684	1,584	1,709	1,783	-		
	前年比(%)	-	1.6	1.5	-6.1	5.6	4.8	5.9	-9.6	-22.4	19.3	-	-	-3.9	4.0	4.2	3.6	8.7	7.1	-6.0	7.9	4.4	-		

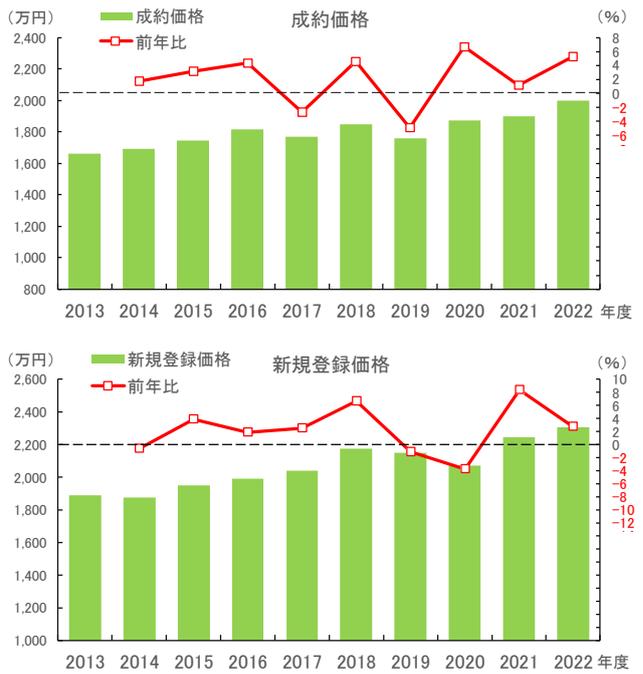
福岡県 中古戸建住宅市場の動向 (2022 年度)

- 中古戸建の成約件数は 1,590 件で前年比プラス 2.6%となり、2 年ぶりに増加しました。新規登録（売り出し）件数は 5,122 件で前年比プラス 13.8%の 2 ケタ増となり、3 年ぶりに増加しました(図表3)。
- 平均成約価格は 1,998 万円で前年比プラス 5.3%と 3 年連続で上昇、新規登録（売り出し）価格は 2,307 万円で前年比プラス 2.7%と 2 年連続で上昇し、双方とも 13 年度以降で最も高くなりました。取引・売り出し件数とも増加する中で価格も上昇し、前年度に比べて中古戸建市場はより堅調な動きを示しました(図表4)。
- エリア別には、福岡都市圏以外の成約件数が増加し、北九州と筑豊エリアは 13 年以降で最大となりました。成約価格は北九州エリア以外が上昇し、新規登録の価格と件数はすべてのエリアがプラスとなりました。成約価格は福岡都市圏が、新規登録価格は筑後エリア以外が 13 年度以降で最も高くなりました。中古戸建市場は総じて堅調で、売り圧力が高まる中で売り出し価格も強含みとなりました。

図表 3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移



図表 4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移

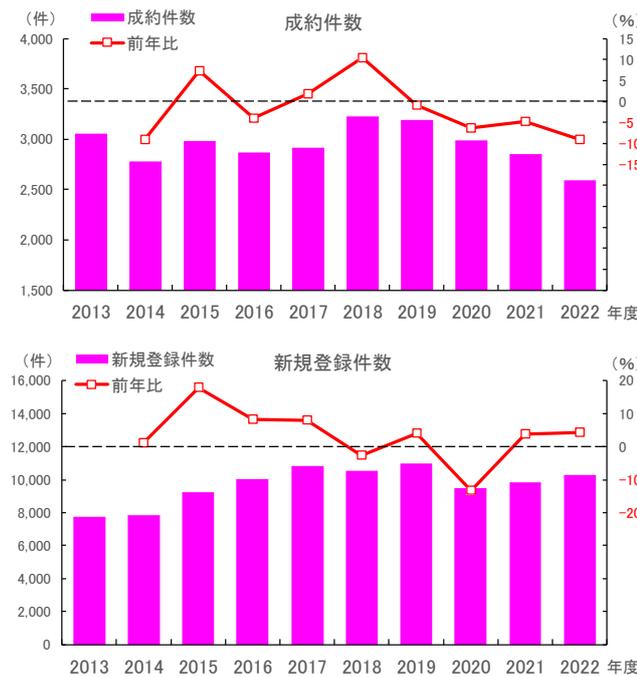


中古戸建住宅 (年度)	件数(件)											前年比 (%)	価格(万円)											前年比 (%)
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2013		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022			
成約	福岡都市圏エリア	680	669	726	741	710	749	728	805	655	611	-6.7	2,059	2,126	2,163	2,314	2,313	2,513	2,409	2,565	2,654	3,045	14.7	
	北九州エリア	435	384	459	459	437	422	451	412	450	489	8.7	1,408	1,367	1,517	1,519	1,450	1,440	1,372	1,427	1,586	1,502	-5.3	
	筑豊エリア	122	105	137	119	149	153	137	142	138	160	15.9	1,116	967	966	1,022	848	911	956	864	871	965	10.8	
	筑後エリア	234	228	219	227	211	297	315	387	306	330	7.8	1,253	1,287	1,307	1,219	1,244	1,232	1,152	1,285	1,197	1,295	8.2	
	福岡県計	1,471	1,386	1,541	1,546	1,507	1,621	1,631	1,746	1,549	1,590	-	1,660	1,690	1,742	1,818	1,768	1,848	1,757	1,874	1,897	1,998	-	
前年比(%)	-	-5.8	11.2	0.3	-2.5	7.6	0.6	7.1	-11.3	2.6	-	-	1.8	3.1	4.3	-2.7	4.5	-4.9	6.6	1.2	5.3	-		
新規登録	福岡都市圏エリア	1,992	1,875	1,885	1,977	2,364	2,442	2,566	1,861	1,718	2,047	19.2	2,480	2,550	2,645	2,680	2,733	3,008	2,947	2,910	3,267	3,310	1.3	
	北九州エリア	1,506	1,584	1,675	1,529	1,676	1,754	1,906	1,727	1,492	1,585	6.2	1,584	1,539	1,627	1,627	1,619	1,640	1,667	1,675	1,767	1,773	0.4	
	筑豊エリア	372	376	389	432	512	460	419	383	419	501	19.6	1,182	1,141	1,074	1,118	1,074	1,196	1,167	1,123	1,158	1,262	8.9	
	筑後エリア	1,386	1,407	1,373	1,154	861	887	994	899	873	989	13.3	1,559	1,560	1,642	1,614	1,503	1,456	1,447	1,504	1,574	1,615	2.6	
	福岡県計	5,256	5,242	5,322	5,092	5,413	5,543	5,885	4,870	4,502	5,122	-	1,889	1,878	1,951	1,989	2,040	2,177	2,152	2,072	2,245	2,307	-	
前年比(%)	-	-0.3	1.5	-4.3	6.3	2.4	6.2	-17.2	-7.6	13.8	-	-	-0.6	3.9	2.0	2.5	6.7	-1.1	-3.7	8.4	2.7	-		

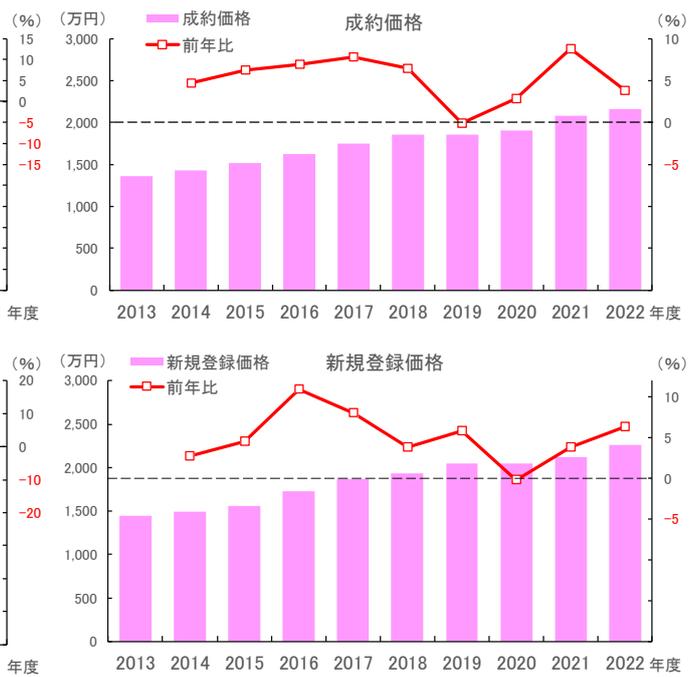
福岡県 中古マンション市場の動向 (2022 年度)

- 中古マンションの成約件数は 2,591 件で前年比マイナス 9.1%と、4 年連続で減少しました。新規登録（売り出し）件数は 10,289 件で前年比プラス 4.4%と、2 年連続で増加しました。土地や中古戸建市場に比べて中古マンション取引は軟調さが続く中で、売り圧力は高まっています(図表5)。
- 平均成約価格は 2,158 万円で前年比プラス 3.8%と 3 年連続で上昇、新規登録(売り出し)価格も 2,259 万円で前年比プラス 6.3%と 2 年連続で上昇し、双方とも 13 年度以降で最も高い水準となりました。成約件数が減少する中で成約価格は上昇傾向が続き、相対的に高額な中古マンション取引が活発となる一方、値頃感のある物件の流通は停滞している様子がうかがえます(図表6)。
- エリア別には、すべてのエリアで成約件数が減少する一方、新規登録件数は筑後エリア以外が増加し、売り物件の増加が目立ちました。成約価格は福岡都市圏と筑後エリアが上昇し、13 年度以降で最も高くなりました。主力の福岡都市圏では取引が減少する中で、高額物件に需要が集まる傾向にあります。

図表 5 中古マンションの成約・新規登録件数の推移



図表 6 中古マンションの成約・新規登録価格の推移

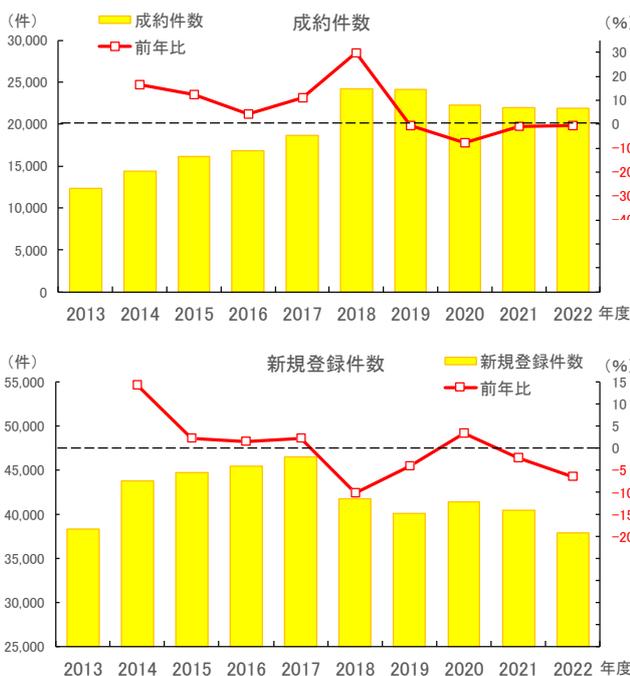


中古マンション (年度)	件数(件)											前年比 (%)	価格(万円)											前年比 (%)
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2013		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022			
成約	福岡都市圏エリア	2,304	2,174	2,324	2,214	2,230	2,543	2,517	2,266	2,133	1,955	-8.3	1,471	1,514	1,619	1,746	1,923	2,034	2,017	2,105	2,305	2,411	4.6	
	北九州エリア	543	450	498	503	530	490	449	490	475	440	-7.4	1,026	1,126	1,179	1,212	1,162	1,194	1,229	1,272	1,356	1,315	-3.1	
	筑豊エリア	20	20	17	19	20	27	39	20	25	23	-8.0	1,160	1,218	1,392	1,151	1,099	1,216	1,266	1,311	1,412	1,256	-11.1	
	筑後エリア	192	138	146	131	140	162	189	218	217	173	-20.3	1,025	1,048	1,031	1,130	1,230	1,224	1,349	1,368	1,505	1,558	3.5	
	福岡県計	3,059	2,782	2,985	2,867	2,920	3,222	3,194	2,994	2,850	2,591	-	1,362	1,426	1,515	1,620	1,746	1,859	1,857	1,910	2,078	2,158	-	
前年比(%)	-	-9.1	7.3	-4.0	1.8	10.3	-0.9	-6.3	-4.8	-9.1	-	-	4.7	6.3	6.9	7.8	6.5	-0.1	2.8	8.8	3.8	-		
新規登録	福岡都市圏エリア	5,404	5,460	6,447	7,214	8,246	8,124	8,427	7,195	7,679	7,993	4.1	1,580	1,593	1,699	1,900	2,043	2,118	2,260	2,236	2,308	2,483	7.6	
	北九州エリア	1,415	1,467	1,817	1,927	1,925	1,803	1,929	1,676	1,568	1,660	5.9	1,103	1,238	1,162	1,222	1,268	1,308	1,324	1,410	1,399	1,409	0.7	
	筑豊エリア	43	51	89	78	71	62	55	59	46	91	97.8	1,352	1,270	1,381	1,424	1,358	1,600	1,289	1,400	1,888	1,410	-25.3	
	筑後エリア	896	868	902	797	584	546	540	576	563	545	-3.2	1,210	1,266	1,334	1,395	1,361	1,338	1,443	1,594	1,657	1,699	2.5	
	福岡県計	7,758	7,846	9,255	10,016	10,826	10,535	10,951	9,506	9,856	10,289	-	1,449	1,488	1,555	1,726	1,864	1,936	2,050	2,046	2,125	2,259	-	
前年比(%)	-	1.1	18.0	8.2	8.1	-2.7	3.9	-13.2	3.7	4.4	-	-	2.7	4.5	11.0	8.0	3.9	5.9	-0.2	3.8	6.3	-		

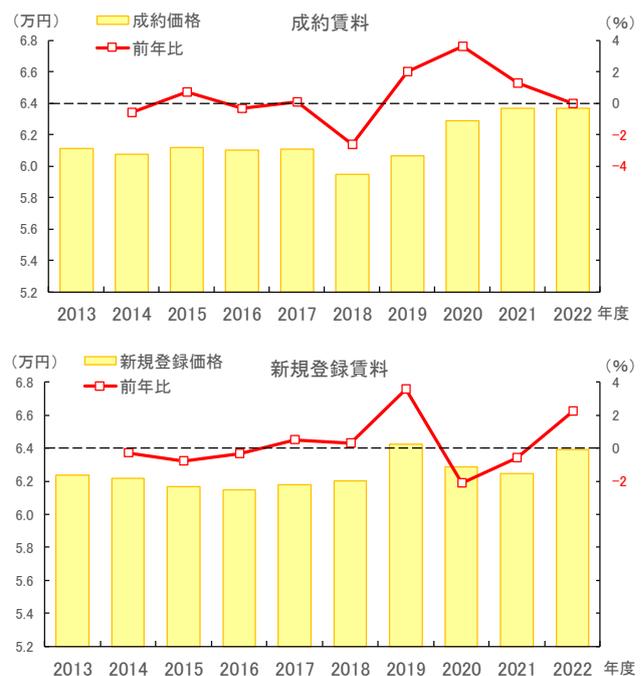
福岡県 賃貸マンション市場の動向 (2022 年度)

- 賃貸マンションの成約件数は、21,870 件で前年比マイナス 0.7%と、ほぼ横ばいながら 4 年連続で減少しました。新規登録件数は 37,831 件で前年比マイナス 6.5%と、2 年連続で減少しました。賃貸マンション取引は、中古マンションと同様に 19 年度から減少傾向が続いています(図表7)。
- 平均成約賃料は 6.37 万円/月と前年比でほぼ横ばいながら、4 年ぶりに下落しました。新規登録賃料は 6.39 万円/月で前年比プラス 2.2%と、3 年ぶりに上昇しました。成約件数・賃料とも横ばいながら軟調で推移しましたが、新規登録賃料はやや強気の設定が目立ちました(図表8)。
- エリア別には福岡都市圏以外が減少し、取引の 9 割弱を占める福岡都市圏もほぼ横ばいとなりました。成約賃料は筑後エリア以外が下落し、福岡都市圏は横ばいながら高い水準を概ね維持しています。賃貸マンション市場は、売買市場に比べてやや軟調ながらも安定した状況で推移しています。

図表 7 賃貸マンションの成約・新規登録件数の推移



図表 8 賃貸マンションの成約・新規登録価格の推移

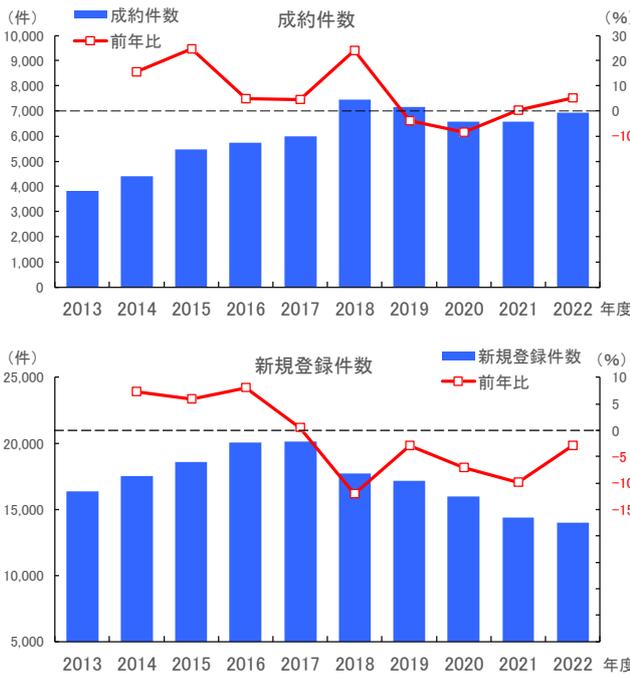


賃貸マンション (年度)	件数(件)										前年比 (%)	賃料(万円/月)										前年比 (%)	
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022		
成約	福岡都市圏エリア	10,868	12,835	13,940	14,439	16,104	21,140	20,515	19,311	19,193	19,366	0.9	6.19	6.14	6.22	6.20	6.22	6.06	6.25	6.42	6.51	6.50	-0.0
	北九州エリア	760	899	1,403	1,395	1,575	1,400	1,785	1,394	1,451	1,253	-13.6	5.45	5.56	5.57	5.57	5.44	5.40	5.08	5.42	5.63	5.39	-4.3
	筑豊エリア	122	116	136	167	151	180	165	191	126	101	-19.8	5.88	5.58	5.30	5.21	4.86	5.09	5.34	5.72	5.87	5.42	-7.6
	筑後エリア	613	540	670	804	840	1,531	1,651	1,334	1,247	1,150	-7.8	5.59	5.63	5.37	5.43	5.33	5.00	4.97	5.32	5.15	5.20	1.0
	福岡県計	12,363	14,390	16,149	16,805	18,670	24,251	24,116	22,230	22,017	21,870	-	6.11	6.08	6.12	6.10	6.11	5.95	6.07	6.29	6.37	6.37	-
前年比(%)	-	16.4	12.2	4.1	11.1	29.9	-0.6	-7.8	-1.0	-0.7	-	-	-0.6	0.7	-0.3	0.1	-2.6	2.0	3.6	1.3	-0.0	-	
新規登録	福岡都市圏エリア	30,877	35,568	35,899	36,855	38,927	35,175	32,275	34,280	34,295	32,292	-5.8	6.40	6.39	6.36	6.32	6.36	6.39	6.71	6.53	6.45	6.57	1.9
	北九州エリア	2,916	3,541	3,703	3,527	3,714	2,954	3,641	3,659	3,508	2,764	-21.2	5.52	5.42	5.29	5.36	5.18	5.16	5.17	5.08	5.12	5.21	1.6
	筑豊エリア	255	263	298	403	518	401	401	359	387	384	-0.8	5.21	5.14	4.92	4.95	5.11	5.11	4.99	5.10	5.07	4.98	-1.9
	筑後エリア	4,250	4,398	4,851	4,654	3,356	3,224	3,750	3,093	2,278	2,391	5.0	5.63	5.58	5.49	5.50	5.33	5.18	5.35	5.19	5.17	5.49	6.2
	福岡県計	38,298	43,770	44,751	45,439	46,515	41,754	40,067	41,391	40,468	37,831	-	6.24	6.22	6.17	6.15	6.18	6.20	6.42	6.29	6.25	6.39	-
前年比(%)	-	14.3	2.2	1.5	2.4	-10.2	-4.0	3.3	-2.2	-6.5	-	-	-0.3	-0.8	-0.3	0.5	0.3	3.6	-2.1	-0.6	2.2	-	

福岡県 賃貸アパート市場の動向 (2022 年度)

- 賃貸アパートの成約件数は、6,925 件で前年比プラス 5.1%と、2 年連続で増加しました。新規登録件数は 13,990 件で前年比マイナス 2.8%と 5 年連続で減少し、13 年度以降で最少となりました。賃貸アパート取引は、賃貸マンション市場に比べて堅調な動きがみられました(図表9)。
- 平均成約賃料は 4.78 万円/月で前年比プラス 1.8%と 2 年ぶりに上昇しました。新規登録賃料は 4.65 万円/月で前年比プラス 2.8%と、3 年ぶりに上昇しました(図表 10)。賃貸マンションとは異なり成約賃料は上昇し、取引が増加する中で相対的にやや高額な賃貸アパートを求める動きが目立ちました。
- エリア別には、北九州エリア以外が増加しました。成約賃料はすべてのエリアが上昇し、市場の約 7 割を占める福岡都市圏を中心にやや高額な賃貸アパート取引が拡大した様子がうかがえます。福岡都市圏では新規登録件数が減少しましたが、取引が増加する中で賃料は成約・新規登録ともに上昇し、アパート市場は総じて堅調でした。

図表 9 賃貸アパートの成約・新規登録件数の推移



図表 10 賃貸アパートの成約・新規登録価格の推移

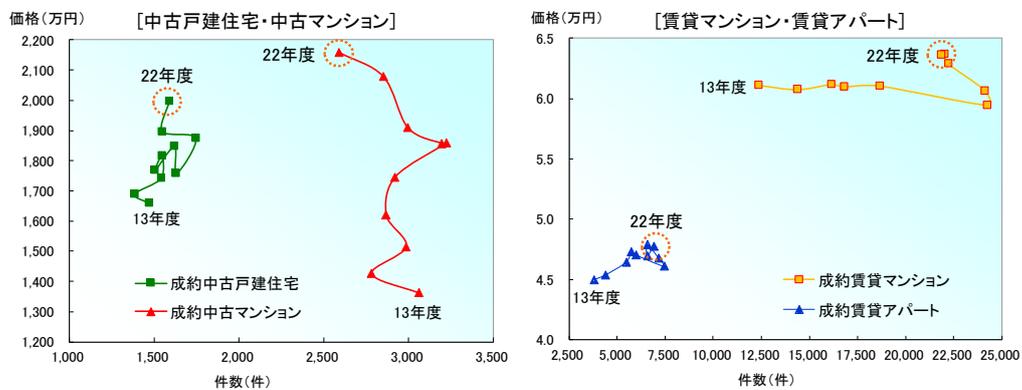


賃貸アパート (年度)	件数(件)											前年比 (%)	賃料(万円/月)											前年比 (%)
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2013		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022			
成約	福岡都市圏エリア	2,434	2,969	3,606	3,959	4,125	5,328	5,048	4,470	4,561	4,923	7.9	4.46	4.50	4.57	4.70	4.66	4.59	4.67	4.87	4.73	4.83	2.0	
	北九州エリア	375	439	664	671	747	703	725	677	628	588	-6.4	4.75	4.81	5.07	5.05	5.06	4.90	4.97	4.96	5.01	5.03	0.4	
	筑豊エリア	161	245	253	242	201	283	163	212	234	239	2.1	4.85	4.91	4.78	4.86	4.59	4.62	4.35	4.43	4.56	4.57	0.1	
	筑後エリア	835	745	965	876	936	1,147	1,225	1,207	1,168	1,175	0.6	4.43	4.43	4.61	4.58	4.63	4.54	4.58	4.49	4.42	4.49	1.8	
	福岡県計	3,805	4,398	5,488	5,748	6,009	7,461	7,161	6,566	6,591	6,925	-	4.50	4.54	4.64	4.73	4.70	4.61	4.68	4.79	4.70	4.78	-	
前年比(%)	-	15.6	24.8	4.7	4.5	24.2	-4.0	-8.3	0.4	5.1	-	-	0.9	2.3	1.8	-0.6	-1.9	1.5	2.4	-2.0	1.8	-		
新規登録	福岡都市圏エリア	8,198	8,492	9,654	11,120	11,923	10,570	9,725	9,150	8,730	8,600	-1.5	4.33	4.48	4.57	4.51	4.54	4.56	4.67	4.71	4.53	4.69	3.5	
	北九州エリア	1,856	2,153	1,928	2,136	2,096	1,732	1,953	1,834	1,805	1,593	-11.7	4.87	4.93	4.96	4.82	4.89	4.64	4.73	4.64	4.55	4.71	3.6	
	筑豊エリア	488	623	653	646	1,065	1,092	728	603	716	737	2.9	4.67	4.70	4.72	4.71	4.68	4.64	4.53	4.44	4.44	4.63	4.4	
	筑後エリア	5,811	6,272	6,337	6,156	5,056	4,311	4,795	4,381	3,149	3,060	-2.8	4.60	4.67	4.71	4.69	4.65	4.54	4.61	4.48	4.52	4.54	0.4	
	福岡県計	16,353	17,540	18,572	20,058	20,140	17,705	17,201	15,968	14,400	13,990	-	4.50	4.61	4.66	4.60	4.61	4.57	4.65	4.63	4.53	4.65	-	
前年比(%)	-	7.3	5.9	8.0	0.4	-12.1	-2.8	-7.2	-9.8	-2.8	-	-	2.5	1.1	-1.2	0.2	-1.0	1.9	-0.6	-2.2	2.8	-		

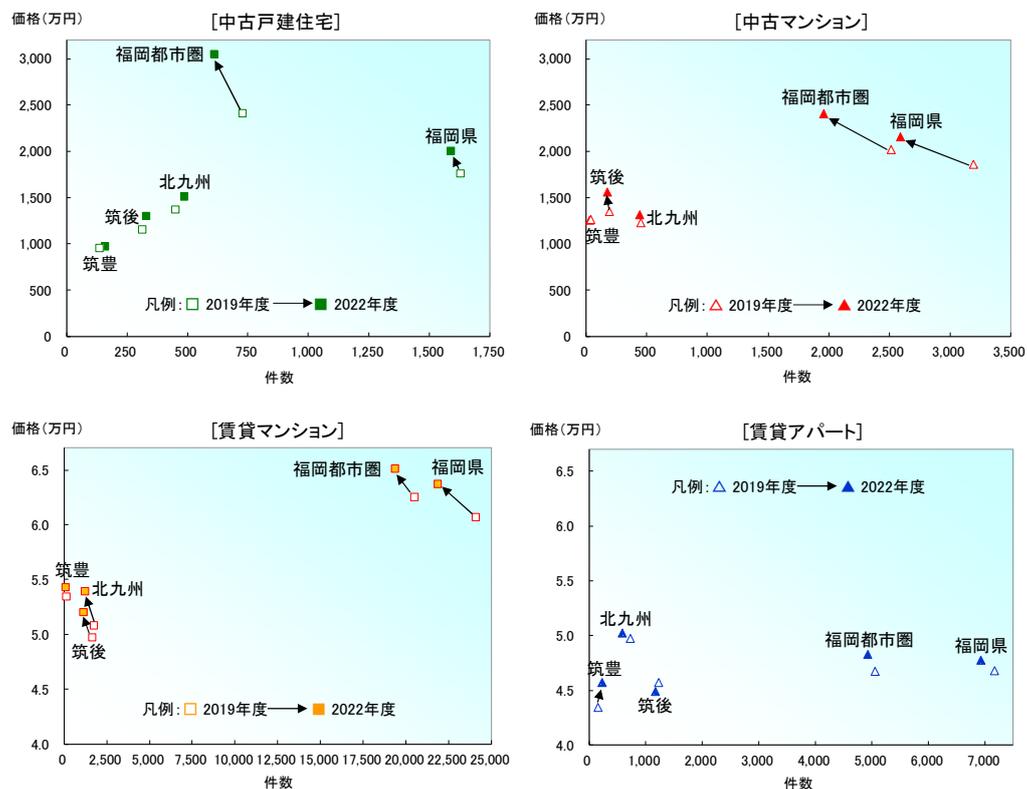
福岡県 中古住宅の市況ポジション (2022 年度)

- 物件種別ごとに市況を比較すると、21 年度比で中古マンション成約件数の減少が続く一方、中古戸建取引は堅調に推移しました。賃貸市場は大きく変化していませんが、賃貸アパートは件数・賃料ともに前年比でプラスとなり需要の強さがみられました。市場規模は中古戸建住宅と賃貸アパートが拡大する一方、賃貸マンションは横ばい、中古マンションは縮小しました(図表 11)。
- エリア別にコロナ禍以前の 19 年度と 22 年度を比較すると、中古戸建では福岡都市圏以外のエリアは件数増・価格上昇となり回復が目立ちますが、中古マンションと賃貸マンションはすべてのエリアで取引減となりました。売買・賃貸ともマンションにおける市況回復の遅れがみられます(図表 12)。

図表 11 福岡県の市況ポジションの変化 (2013 年度→2022 年度)



図表 12 エリア別の市況ポジションの変化 (2019 年度→2022 年度)



福岡県 市区町村別の成約件数TOP20 (2022年度)

- 成約件数の多い順に福岡県内の20市区町村をみると、土地では、久留米市、北九州市八幡西区、小倉南区などが上位にランクインしました。TOP20のうち前年比で件数が減少したのは16市区、価格が上昇したのは11市区を占め、福岡都市圏を中心に土地取引が減少する上位都市が増えました。
- 新築戸建住宅では、久留米市、北九州市八幡西区、小倉南区などが上位に入りました。成約件数は11市区が増加し、成約価格は10市区で上昇、建物面積は11市区で拡大しました。総じて新築戸建取引の増加が目立ちましたが、前年度より価格上昇する市区は減りました(図表13)。

図表13 市区町村別成約件数TOP20 (2022年度)

■土地

順位	エリア	市区町村	成約件数		成約価格		㎡単価		土地面積	
			(件)	前年比(%)	(万円)	前年比(%)	(万円/㎡)	前年比(%)	(㎡)	前年比(%)
1	筑後	久留米市	139	-3.5	1,185	3.2	5.18	8.0	240.79	-6.7
2	北九州	北九州市八幡西区	91	-11.7	1,255	16.5	4.96	1.0	256.29	9.3
3	北九州	北九州市小倉南区	89	-7.3	1,279	2.1	6.32	13.4	209.68	-10.1
4	福岡都市圏	宗像市	80	-2.4	1,172	20.6	4.11	12.0	288.36	8.0
5	筑後	大牟田市	66	-20.5	625	4.3	2.46	1.3	253.72	3.4
6	福岡都市圏	糸島市	61	-14.1	993	-0.1	4.96	7.6	239.66	1.5
7	福岡都市圏	福岡市東区	58	-24.7	2,511	-6.7	11.79	-1.6	223.51	-4.3
8	福岡都市圏	福岡市南区	56	-26.3	2,546	-11.7	12.29	-6.4	213.93	-2.2
9	筑後	柳川市	49	53.1	678	16.2	2.61	32.3	262.01	-12.8
10	福岡都市圏	福岡市早良区	45	-34.8	2,754	23.4	15.60	15.2	195.88	4.0
11	筑豊	飯塚市	45	36.4	648	-1.7	2.44	-4.9	280.69	5.6
12	福岡都市圏	福岡市城南区	42	7.7	3,393	15.2	16.97	13.9	203.33	-5.3
13	福岡都市圏	福岡市西区	40	-20.0	2,447	-14.6	12.91	-1.5	209.36	-7.2
14	筑後	小郡市	37	-15.9	1,112	-4.0	4.30	-16.1	266.18	13.1
15	筑豊	直方市	33	-36.5	492	1.4	1.76	-6.9	290.69	8.3
16	福岡都市圏	筑紫野市	31	-34.0	1,304	-5.7	6.41	0.5	220.54	-6.4
17	福岡都市圏	大野城市	30	0.0	2,749	17.0	10.74	-8.9	248.94	19.1
18	北九州	北九州市門司区	30	-16.7	1,149	-8.9	5.35	7.7	223.89	-13.9
19	福岡都市圏	太宰府市	29	-23.7	1,972	17.1	10.33	29.4	211.75	-7.6
20	北九州	北九州市若松区	29	3.6	978	-9.2	4.10	-4.5	261.53	5.4
福岡県全体			1,634	-14.0	1,449	3.0	6.68	3.9	248.37	1.0

■新築戸建住宅

順位	エリア	市区町村	成約件数		成約価格		土地面積		建物面積	
			(件)	前年比(%)	(万円)	前年比(%)	(㎡)	前年比(%)	(㎡)	前年比(%)
1	筑後	久留米市	95	28.4	2,675	-7.3	186.21	4.5	105.51	-1.1
2	北九州	北九州市八幡西区	65	-1.5	2,764	-1.7	175.64	3.5	108.83	-1.5
3	北九州	北九州市小倉南区	55	223.5	2,848	1.4	175.90	12.5	111.13	2.4
4	福岡都市圏	福岡市南区	51	-38.6	3,810	3.5	141.66	-7.2	101.50	-2.0
5	福岡都市圏	福岡市東区	48	-23.8	3,853	11.9	156.06	1.7	104.66	2.5
6	筑豊	飯塚市	45	0.0	2,299	-0.6	197.23	-7.7	113.36	-2.2
7	福岡都市圏	福岡市早良区	44	41.9	3,788	1.8	157.93	11.0	103.92	4.0
8	筑後	大牟田市	37	23.3	2,156	6.8	176.08	-4.9	100.95	2.6
9	福岡都市圏	糸島市	31	-11.4	3,028	-0.8	186.87	4.7	104.58	-2.1
10	筑豊	田川市	29	314.3	2,231	-16.8	232.34	-18.5	116.70	5.9
11	北九州	北九州市若松区	28	300.0	2,720	6.9	172.94	1.5	113.20	4.3
12	北九州	行橋市	26	13.0	2,304	-0.0	201.01	2.4	108.63	-5.0
13	北九州	中間市	23	360.0	2,326	-11.8	184.27	-16.8	111.08	-3.7
14	北九州	苅田町	23	91.7	2,315	-4.1	189.97	-0.5	118.60	4.8
15	筑後	柳川市	23	-14.8	2,180	6.7	236.73	7.9	104.30	-0.6
16	北九州	北九州市門司区	21	23.5	3,025	5.4	160.23	-0.3	110.71	2.8
17	筑後	八女市	21	75.0	2,386	0.2	203.76	-2.4	110.46	5.0
18	福岡都市圏	福岡市西区	19	-38.7	4,007	7.8	137.00	-13.1	97.68	-7.1
19	筑豊	直方市	18	-10.0	2,223	-7.4	211.87	3.7	116.79	3.0
20	北九州	北九州市小倉北区	17	-43.3	3,169	-1.9	142.37	-7.9	111.25	1.5
福岡県全体			978	-2.9	2,943	-3.1	180.00	2.1	107.72	0.8

- 中古戸建住宅では、北九州市八幡西区と小倉南区、大牟田市、久留米市などが上位にランクインしました。TOP20のうち13市区で成約件数が増加し、成約価格は14市区が上昇、土地・建物面積は10市区が拡大し、取引が増加する中で価格も上昇する市区も目立ちました。
- 中古マンションでは、例年同様に福岡市中央区、博多区、東区、南区などが上位を占めましたが、成約件数は13市区で減少し、価格は14市区が上昇しました。県内に占めるTOP20のシェアは92.8%に達し、福岡都市圏は12市区を占めましたが、上位の福岡都市圏の各市区の多くは成約件数が減少し、主力の中古マンション市場では軟調な動きが続きました(図表13)。

図表 13 市区町村別成約件数TOP20 (2022年度)

■中古戸建住宅

順位	エリア	市区町村	成約件数		成約価格		土地面積		建物面積		築後年数	
			(件)	前年比(%)	(万円)	前年比(%)	(㎡)	前年比(%)	(㎡)	前年比(%)	(年)	前年差(年)
1	北九州	北九州市八幡西区	119	13.3	1,698	-5.3	221.43	-2.4	112.28	-7.2	31.93	1.2
2	北九州	北九州市小倉南区	102	21.4	1,667	-16.7	206.21	-5.1	108.28	-13.4	31.05	2.3
3	筑後	大牟田市	85	16.4	780	-1.5	256.36	2.6	104.06	-4.4	39.47	-0.4
4	筑後	久留米市	84	-2.3	1,855	23.1	224.75	-11.0	113.66	-2.9	25.09	-5.5
5	福岡都市圏	福岡市東区	65	-14.5	3,828	30.1	209.98	1.0	120.88	4.2	21.03	-0.1
6	福岡都市圏	福岡市西区	61	5.2	3,631	10.6	202.67	-10.2	117.60	-6.5	22.25	0.4
7	筑豊	飯塚市	60	13.2	1,200	5.5	258.09	-0.5	108.47	3.2	31.51	0.0
8	福岡都市圏	糸島市	58	-12.1	2,406	13.7	228.70	10.2	110.10	2.3	23.29	-1.5
9	福岡都市圏	福岡市早良区	54	8.0	3,392	21.1	191.54	5.1	112.31	-2.4	24.89	-0.3
10	福岡都市圏	宗像市	54	14.9	2,042	6.9	262.79	-3.6	119.48	1.2	26.98	3.5
11	福岡都市圏	福岡市南区	50	-21.9	3,437	10.0	213.42	7.7	128.16	4.7	26.55	2.0
12	北九州	行橋市	45	21.6	1,300	-7.7	224.58	-7.6	109.63	1.4	30.49	3.0
13	福岡都市圏	筑紫野市	37	12.1	2,685	14.8	239.60	18.3	123.71	13.2	23.83	-2.2
14	北九州	北九州市門司区	36	56.5	1,261	1.9	206.95	-9.8	124.27	-0.9	35.71	3.4
15	北九州	北九州市若松区	30	-30.2	1,560	-10.3	242.52	-4.7	123.50	9.5	30.40	2.3
16	福岡都市圏	福津市	29	107.1	2,910	25.7	224.05	6.1	106.38	-4.7	19.41	-3.1
17	北九州	中間市	28	-12.5	1,230	16.8	246.16	0.8	103.09	-3.6	37.34	0.9
18	福岡都市圏	福岡市城南区	27	3.8	3,625	24.4	184.00	-2.7	113.66	-4.2	24.90	-3.3
19	筑豊	直方市	27	28.6	676	-35.7	288.51	5.9	119.58	20.8	40.82	13.0
20	福岡都市圏	大野城市	25	-24.2	2,955	17.5	269.33	23.7	139.43	25.4	26.68	2.6
福岡県全体			1,590	2.6	1,998	5.3	232.52	-0.5	114.84	-0.2	29.33	0.8

■中古マンション

順位	エリア	市区町村	成約件数		成約価格		㎡単価		専有面積		築後年数	
			(件)	前年比(%)	(万円)	前年比(%)	(万円/㎡)	前年比(%)	(㎡)	前年比(%)	(年)	前年差(年)
1	福岡都市圏	福岡市中央区	461	-2.9	2,866	-0.3	45.87	8.1	59.10	-7.4	25.15	0.1
2	福岡都市圏	福岡市博多区	286	0.4	1,896	12.2	35.40	10.3	53.59	2.0	24.99	-0.7
3	福岡都市圏	福岡市東区	281	-12.2	2,258	1.1	30.72	3.2	71.29	-1.8	22.08	1.7
4	福岡都市圏	福岡市南区	227	-5.4	2,145	6.3	30.41	7.1	68.97	0.2	27.68	-0.2
5	福岡都市圏	福岡市早良区	162	-4.1	3,549	9.9	44.28	7.6	77.14	0.8	24.61	0.9
6	北九州	北九州市小倉北区	148	2.8	1,384	-3.0	18.41	-3.2	70.85	1.6	29.02	2.3
7	福岡都市圏	福岡市西区	132	-25.8	2,475	5.3	31.18	1.9	78.77	4.2	25.75	1.4
8	筑後	久留米市	131	-17.6	1,683	4.1	22.59	6.3	71.31	1.5	22.98	1.1
9	北九州	北九州市八幡西区	126	5.0	1,157	7.0	15.54	5.9	71.54	1.2	28.27	0.3
10	福岡都市圏	福岡市城南区	99	20.7	2,048	-5.8	30.24	1.3	64.72	-8.8	29.66	3.2
11	北九州	北九州市小倉南区	54	20.0	1,400	0.8	19.33	2.9	68.30	-4.1	24.02	-1.2
12	福岡都市圏	春日市	47	-29.9	2,405	18.3	29.30	14.8	82.12	6.0	23.58	0.2
13	福岡都市圏	大野城市	46	4.5	2,503	31.5	33.34	29.4	72.88	4.7	21.07	-3.4
14	福岡都市圏	筑紫野市	42	-16.0	1,823	-7.6	24.19	-5.6	74.64	-2.3	21.62	1.3
15	北九州	北九州市門司区	38	2.7	1,449	-14.4	18.42	-15.3	74.60	-1.6	25.99	2.0
16	福岡都市圏	糸島市	30	-37.5	1,583	11.1	22.49	15.1	69.59	-2.8	24.05	-0.4
17	北九州	北九州市戸畑区	26	-18.8	1,412	7.3	18.87	13.1	73.24	-1.7	25.04	-4.4
18	福岡都市圏	粕屋町	24	0.0	2,270	3.1	29.61	7.5	76.51	-6.5	22.95	4.3
19	北九州	北九州市八幡東区	23	-34.3	1,211	-7.5	16.30	-0.1	71.03	-7.4	26.71	-2.2
20	筑後	大牟田市	22	-15.4	1,191	16.8	15.75	16.8	73.98	-0.7	26.21	0.4
福岡県全体			2,591	-9.1	2,158	3.8	31.25	6.8	68.02	-1.8	25.09	0.8

- 賃貸マンションでは、例年通り福岡市博多区、中央区、南区、東区などが上位にランクインしました。成約件数は 15 区市町が減少する一方、㎡単価は 12 区市で上昇しました。県内に占める TOP20 のシェアは 95.4%に達し、福岡都市圏は 15 市区を占めましたが、前年比で 2 ケタ減となった市区も多く、主力の賃貸マンション市場では引き続き取引が軟調な市区町が目立ちます。
- 賃貸アパートでは、福岡市東区、南区、博多区、城南区などが上位に入りました。成約件数は 13 市区が増加し、㎡単価は 17 市区で上昇しました。賃貸マンションに比べて、成約件数が 2 ケタ増となるエリアも多く、主力の賃貸アパート市場では比較的堅調な市区が目立ちました(図表 13)。

図表 13 市区町村別成約件数 TOP 20 (2022 年度)

■賃貸マンション

順位	エリア	市区町村	成約件数		成約賃料		㎡単価		使用部分面積		築後年数	
			(件)	前年比(%)	(万円/月)	前年比(%)	(円/㎡)	前年比(%)	(㎡)	前年比(%)	(年)	前年差(年)
1	福岡都市圏	福岡市博多区	5,156	3.2	6.36	-0.4	1,923	2.5	34.11	-3.2	17.37	-0.3
2	福岡都市圏	福岡市中央区	5,065	5.3	7.05	-0.7	2,091	0.8	34.11	-1.8	19.20	0.4
3	福岡都市圏	福岡市南区	2,189	2.3	6.18	1.9	1,680	2.0	38.66	-0.5	22.26	0.3
4	福岡都市圏	福岡市東区	2,057	-1.0	6.01	-1.3	1,581	4.2	38.93	-6.3	20.97	0.1
5	福岡都市圏	福岡市早良区	1,409	-5.0	7.84	-2.6	1,789	-1.3	44.63	0.4	22.82	1.9
6	福岡都市圏	福岡市西区	1,048	7.0	6.34	3.2	1,550	0.6	43.26	2.0	20.36	2.5
7	福岡都市圏	福岡市城南区	761	-2.8	5.34	2.5	1,478	1.7	37.43	0.3	25.58	0.4
8	筑後	久留米市	727	-10.2	5.16	1.5	1,245	-1.8	43.38	3.9	24.49	1.0
9	北九州	北九州市小倉北区	493	-18.8	5.28	-6.7	1,428	-2.1	38.37	-4.2	19.60	2.7
10	福岡都市圏	春日市	326	-5.8	5.81	1.8	1,424	9.0	44.15	-6.2	23.23	-1.6
11	北九州	北九州市八幡西区	245	-10.6	5.03	-6.1	1,241	0.6	43.08	-7.7	20.95	1.6
12	福岡都市圏	大野城市	200	-16.0	6.21	8.8	1,310	1.0	48.56	3.7	24.59	0.2
13	筑後	大牟田市	194	-17.8	5.57	-1.3	1,106	2.0	52.03	-2.3	22.99	6.3
14	北九州	北九州市小倉南区	190	-12.4	5.94	0.7	1,168	-2.6	53.50	4.6	18.48	3.0
15	福岡都市圏	筑紫野市	175	-22.9	5.77	-1.6	1,313	-1.0	46.80	0.8	22.26	1.9
16	福岡都市圏	那珂川市	147	-25.8	5.85	2.6	1,128	-1.3	54.16	1.4	26.57	2.3
17	福岡都市圏	志免町	136	0.7	6.56	-6.2	1,251	-6.9	53.80	0.7	19.61	4.1
18	福岡都市圏	糸島市	132	-7.7	5.42	-10.8	1,274	7.2	45.27	-14.8	17.56	1.8
19	福岡都市圏	粕屋町	109	-1.8	6.59	6.7	1,258	-0.4	53.89	4.5	19.46	0.3
20	福岡都市圏	古賀市	107	-0.9	5.24	-5.9	1,314	8.1	43.34	-12.0	24.21	1.5
福岡県全体			21,870	-0.7	6.37	-0.0	1,737	2.4	38.58	-2.5	20.33	0.6

■賃貸アパート

順位	エリア	市区町村	成約件数		成約賃料		㎡単価		使用部分面積		築後年数	
			(件)	前年比(%)	(万円/月)	前年比(%)	(円/㎡)	前年比(%)	(㎡)	前年比(%)	(年)	前年差(年)
1	福岡都市圏	福岡市東区	946	15.6	4.74	3.5	1,561	6.7	32.16	-3.3	16.38	-2.0
2	福岡都市圏	福岡市南区	649	12.5	4.73	1.6	1,588	2.4	30.87	-2.7	19.47	0.4
3	福岡都市圏	福岡市博多区	493	20.2	4.88	-4.5	1,779	3.9	28.47	-7.9	14.60	-0.4
4	福岡都市圏	福岡市城南区	489	2.1	4.14	1.3	1,518	6.5	27.67	-7.0	18.99	-1.6
5	筑後	久留米市	440	1.1	4.66	6.2	1,248	6.1	39.95	1.9	17.84	-2.4
6	福岡都市圏	福岡市西区	408	16.9	4.92	3.3	1,571	5.1	32.86	-2.4	16.00	-0.4
7	福岡都市圏	福岡市早良区	390	7.7	5.32	9.5	1,499	4.5	36.66	4.0	19.34	-1.7
8	福岡都市圏	春日市	267	4.7	4.91	3.8	1,304	7.3	39.90	-2.7	21.23	-2.5
9	福岡都市圏	福岡市中央区	204	14.0	4.99	-3.8	1,772	-0.2	28.75	-3.9	19.47	-0.2
10	筑後	大牟田市	191	-12.4	4.58	2.8	1,080	-4.6	44.30	4.8	18.11	-0.2
11	福岡都市圏	筑紫野市	169	11.2	5.01	11.3	1,510	20.7	35.84	-7.1	15.25	-6.7
12	福岡都市圏	那珂川市	155	-13.9	5.11	-2.7	1,199	6.7	45.06	-7.9	24.74	1.5
13	筑豊	飯塚市	128	-11.7	4.48	-1.8	1,335	21.3	37.13	-15.4	15.24	-5.5
14	福岡都市圏	太宰府市	118	42.2	4.65	4.7	1,308	9.5	36.97	-5.6	18.88	-3.9
15	福岡都市圏	大野城市	116	-37.6	5.55	9.9	1,295	9.3	44.38	0.5	23.24	-2.4
16	北九州	北九州市八幡西区	105	-26.6	4.63	-2.6	1,123	1.0	43.38	-0.0	23.84	-1.1
17	福岡都市圏	糸島市	93	-1.1	4.77	-1.4	1,187	8.8	42.62	-7.3	20.64	1.3
18	福岡都市圏	古賀市	86	2.4	4.62	-6.2	1,198	5.4	40.14	-12.2	24.46	2.7
19	筑後	朝倉市	83	159.4	4.06	-12.9	1,034	-1.6	42.60	-9.1	19.82	6.6
20	筑後	柳川市	82	-24.1	4.92	-2.5	1,086	4.9	47.70	-3.9	13.78	-0.2
福岡県全体			6,925	5.1	4.78	1.8	1,410	6.3	36.47	-4.1	18.19	-1.2

福岡県 沿線駅別の成約件数TOP20 (2022 年度)

- 福岡県内の沿線駅別に成約件数が多い物件の最寄駅をみると、土地では JR 鹿児島本線赤間、JR 日豊本線下曾根、JR 博多南線博多南などの各駅が上位にランクインしました。TOP20 のうち 12 駅の件数が増加、13 駅の価格が上昇し、土地取引の上位駅商圈では前年より土地取引の増加が目立ちました。
- 新築戸建では、JR 日豊本線小波瀬西工大前、下曾根、JR 博多南線博多南などが上位に入りました。TOP20 のうち 14 駅の件数が増加、11 駅の価格が下落し、上位駅商圈の新築戸建取引は堅調でしたが、価格は下落も目立ちました(図表 14)。

図表 14 沿線駅別成約件数TOP20 (2022 年度)

■土地

順位	沿線	駅	成約件数		成約価格		㎡単価		土地面積	
			(件)	前年比(%)	(万円)	前年比(%)	(万円/㎡)	前年比(%)	(㎡)	前年比(%)
1	JR鹿児島本線	赤間	41	13.9	1,398	31.2	4.82	22.6	296.41	6.0
2	JR日豊本線	下曾根	33	13.8	1,326	16.8	6.54	18.9	218.68	-0.0
3	JR博多南線	博多南	23	-25.8	2,472	11.3	11.13	12.9	228.48	-10.5
4	JR鹿児島本線	東郷	21	-16.0	1,160	18.7	4.09	8.0	283.91	11.7
5	JR久大本線	久留米大学前	21	50.0	1,196	-4.8	6.31	26.8	191.64	-25.6
6	JR鹿児島本線	海老津	18	-28.0	610	-7.1	2.28	-7.4	274.93	1.4
7	JR鹿児島本線	水城	18	125.0	2,058	34.7	10.99	38.4	209.62	-1.7
8	JR鹿児島本線	福岡	15	-16.7	1,779	-2.3	6.67	-14.3	274.84	14.1
9	JR久大本線	南久留米	14	0.0	1,491	3.1	6.11	16.3	249.98	-5.3
10	JR日豊本線	小波瀬西工大前	14	7.7	642	-20.2	2.99	15.1	237.61	-20.8
11	西日本鉄道甘木線	甘木	14	27.3	862	70.4	3.11	28.6	274.95	30.6
12	JR鹿児島本線	折尾	13	30.0	1,581	21.2	5.71	3.5	279.69	14.2
13	JR鹿児島本線	羽犬塚	13	8.3	746	4.8	3.00	4.8	273.61	0.8
14	JR日豊本線	安部山公園	13	-7.1	1,065	-14.9	4.57	-11.4	245.03	2.7
15	西鉄天神大牟田線	矢加部	13	62.5	807	40.3	3.13	47.9	259.05	-7.0
16	JR鹿児島本線	大牟田	12	-25.0	668	6.7	2.72	-1.0	252.96	9.6
17	西鉄天神大牟田線	西鉄中島	12	1,100.0	637	-15.1	2.32	-4.2	276.09	-10.9
18	筑豊電気鉄道	永犬丸	12	-14.3	868	-15.7	3.29	-38.7	260.81	8.4
19	西鉄天神大牟田線	三沢	11	120.0	992	3.8	3.48	-16.8	279.11	27.9
20	西日本鉄道貝塚線	三苫	11	57.1	2,850	1.9	10.89	8.2	259.32	-7.6
福岡県全体			1,634	-14.0	1,449	3.0	6.68	3.9	248.37	1.0

■新築戸建住宅

順位	沿線	駅	成約件数		成約価格		土地面積		建物面積	
			(件)	前年比(%)	(万円)	前年比(%)	(㎡)	前年比(%)	(㎡)	前年比(%)
1	JR日豊本線	小波瀬西工大前	22	120.0	2,375	-0.1	200.79	9.6	113.55	-0.5
2	JR日豊本線	下曾根	18	63.6	2,761	0.8	174.40	1.7	112.09	2.1
3	JR博多南線	博多南	16	-44.8	3,740	3.5	159.27	-3.3	103.81	-3.6
4	JR久大本線	南久留米	16	77.8	2,806	-0.7	181.13	0.5	105.86	-5.1
5	福岡市七隈線	野芥	13	44.4	3,839	12.4	156.12	6.2	103.01	4.6
6	JR鹿児島本線	羽犬塚	12	50.0	2,519	12.5	174.63	-10.8	103.82	7.0
7	JR篠栗線	天道	12	0.0	2,423	4.5	210.24	-8.6	118.93	1.4
8	JR筑豊本線	新飯塚	12	0.0	2,331	-0.9	172.87	-10.2	108.67	-5.3
9	平成筑豊鉄道	上伊田	12	1,100.0	2,240	2.7	244.69	-38.4	118.95	43.7
10	西鉄天神大牟田線	高宮	12	0.0	3,645	6.7	128.77	-14.1	101.81	-3.5
11	西鉄天神大牟田線	大橋	12	-20.0	3,603	4.5	154.11	-5.0	99.64	-3.0
12	西鉄天神大牟田線	犬塚	12	100.0	1,946	-20.3	183.20	-10.5	105.50	3.2
13	筑豊電気鉄道	新木屋瀬	12	200.0	2,469	7.5	193.50	2.4	106.25	-4.0
14	福岡市七隈線	賀茂	12	1,100.0	3,628	-21.1	142.53	-15.5	103.35	-4.7
15	JR鹿児島本線	荒木	10	900.0	2,694	-13.5	184.34	-14.2	102.32	-0.7
16	JR後藤寺線	田川後藤寺	10	900.0	2,177	-19.3	224.48	1.2	117.95	-0.2
17	JR鹿児島本線	海老津	9	28.6	2,655	-3.0	187.66	17.9	115.57	4.4
18	JR久大本線	久留米大学前	9	0.0	2,636	-4.7	191.90	5.2	112.41	6.7
19	筑豊電気鉄道	楠橋	9	200.0	2,176	-3.9	188.13	19.4	110.94	-1.5
20	筑豊電気鉄道	感田	9	200.0	2,259	-0.0	222.96	3.3	115.78	2.8
福岡県全体			978	-2.9	2,943	-3.1	180.00	2.1	107.72	0.8

- 中古戸建では、JR 日豊本線下曾根、JR 鹿児島本線折尾、赤間、JR 博多南線博多南などの各駅が上位にランクインしました。TOP20 のうち 13 駅の件数が増加したほか、13 駅の価格が上昇し、上位駅商圏では前年に引き続き中古戸建取引の増加や価格の上昇が目立ちました。
- 中古マンションでは、西鉄天神大牟田線高宮、西鉄平尾、福岡市七隈線薬院大通などが上位に入りました。TOP20 のうち 13 駅の件数が減少、12 駅の価格が上昇、㎡単価は 15 駅で上昇し、上位駅商圏では価格の上昇が目立つものの、取引は減少する傾向が目立ちました。福岡市空港線と七隈線、西鉄天神大牟田線の 15 駅がランクインし、中古マンション取引の主力沿線に変化はありません(図表 14)。

図表 14 沿線駅別成約件数TOP20 (2022 年度)

■中古戸建住宅

順位	沿線	駅	成約件数		成約価格		土地面積		建物面積		築後年数	
			(件)	前年比(%)	(万円)	前年比(%)	(㎡)	前年比(%)	(㎡)	前年比(%)	(年)	前年差(年)
1	JR日豊本線	下曾根	37	94.7	1,605	3.1	206.01	4.6	109.10	1.1	33.52	1.7
2	JR鹿児島本線	折尾	28	133.3	1,486	-20.1	230.75	-11.8	114.00	-10.2	35.16	5.5
3	JR鹿児島本線	赤間	28	55.6	1,992	7.3	265.78	-6.4	120.07	-8.9	31.77	6.0
4	JR博多南線	博多南	20	-13.0	3,141	28.9	230.60	20.1	137.22	30.7	28.02	2.8
5	JR鹿児島本線	海老津	17	-10.5	1,232	7.7	271.15	8.5	104.47	-7.4	34.38	1.1
6	JR鹿児島本線	福岡	17	142.9	3,362	30.5	219.63	7.7	104.32	-6.8	12.14	-9.1
7	福岡市七隈線	野芥	17	70.0	2,687	15.6	195.09	2.9	112.60	12.1	21.94	-2.4
8	JR鹿児島本線	戸畑	16	77.8	1,750	-20.3	191.75	-26.5	126.76	-8.8	35.95	15.5
9	JR鹿児島本線	西牟田	14	100.0	869	-46.1	250.69	-9.2	105.16	-18.9	40.95	14.1
10	JR久大本線	久留米大学前	14	133.3	1,769	29.8	192.35	-18.2	110.35	13.7	22.27	-16.5
11	西鉄天神大牟田線	高宮	14	0.0	4,461	45.8	212.67	-1.1	128.88	-1.6	19.57	-7.1
12	筑豊電気鉄道	三ヶ森	14	133.3	1,203	-15.0	219.01	-11.3	101.50	-4.2	39.54	-4.8
13	JR鹿児島本線	黒崎	13	18.2	1,758	-7.7	215.59	3.5	106.48	-25.0	29.23	0.0
14	JR香椎線	舞松原	13	30.0	3,454	4.1	205.50	3.8	107.71	-17.6	19.85	4.2
15	筑豊電気鉄道	通谷	13	-35.0	1,427	48.0	246.44	-2.4	104.14	-1.8	38.88	-0.7
16	JR日豊本線	安部山公園	12	0.0	1,774	-1.1	218.73	-1.7	109.09	-7.4	27.30	2.9
17	JR筑豊本線	本城	12	-14.3	2,881	24.5	236.61	-1.3	133.05	16.3	22.13	-3.0
18	福岡市空港線	姪浜	12	71.4	4,286	14.1	208.10	23.2	118.32	4.0	24.90	11.1
19	JR鹿児島本線	千鳥	11	120.0	2,418	-13.1	230.15	14.6	108.63	-12.2	31.38	16.0
20	JR鹿児島本線	大牟田	11	-8.3	1,059	13.5	252.76	4.6	119.34	-2.9	32.74	-7.6
福岡県全体			1,590	2.6	1,998	5.3	232.52	-0.5	114.84	-0.2	29.33	0.8

■中古マンション

順位	沿線	駅	成約件数		成約価格		㎡単価		専有面積		築後年数	
			(件)	前年比(%)	(万円)	前年比(%)	(万円/㎡)	前年比(%)	(㎡)	前年比(%)	(年)	前年差(年)
1	西鉄天神大牟田線	高宮	86	10.3	2,295	13.0	32.78	14.6	66.83	-2.3	26.94	-1.5
2	西鉄天神大牟田線	西鉄平尾	80	-18.4	2,201	-6.3	36.43	4.3	59.64	-6.9	27.76	1.2
3	福岡市七隈線	薬院大通	75	27.1	2,906	-22.4	43.14	-9.4	64.21	-12.8	29.68	2.5
4	福岡市空港線	西新	65	-8.5	4,296	21.0	52.89	11.5	77.16	7.2	21.30	-1.6
5	福岡市七隈線	六本松	62	-6.1	3,412	5.4	46.78	5.6	69.41	0.7	23.16	1.5
6	福岡市空港線	大濠公園	59	-7.8	2,248	-20.7	42.54	-0.1	49.62	-21.5	24.71	0.1
7	西鉄天神大牟田線	大橋	52	-26.8	2,078	-0.3	29.91	1.5	66.90	-0.6	26.91	0.3
8	福岡市空港線	赤坂	51	-1.9	2,663	-15.6	48.14	-0.8	51.80	-16.4	28.53	2.9
9	福岡市空港線	室見	49	19.5	2,821	3.7	34.76	6.2	78.71	-2.8	27.01	2.0
10	福岡市空港線	唐人町	48	-2.0	3,572	-0.7	51.06	8.1	63.32	-12.1	23.80	-1.5
11	福岡市空港線	藤崎	48	-7.7	3,711	1.8	45.63	4.8	80.20	-2.2	25.32	1.6
12	福岡市七隈線	別府	46	39.4	2,740	-2.2	40.40	5.9	66.64	-7.9	24.72	1.6
13	福岡市七隈線	桜坂	46	-16.4	3,175	45.2	41.11	33.5	76.27	10.2	25.80	-4.4
14	JR鹿児島本線	千早	43	65.4	3,383	4.4	39.31	5.2	87.83	2.1	16.04	0.0
15	JR鹿児島本線	竹下	41	24.2	2,419	29.8	33.82	18.4	69.40	8.9	25.40	-3.0
16	JR鹿児島本線	博多	39	-4.9	1,465	12.4	33.91	2.7	42.00	10.1	29.52	-0.2
17	JR日豊本線	南小倉	39	-2.5	1,270	0.7	18.06	-0.4	66.09	-0.7	28.00	1.5
18	西鉄天神大牟田線	西鉄久留米	38	-35.6	1,771	16.9	23.42	11.6	70.40	5.6	22.94	-0.1
19	福岡市空港線	姪浜	38	-44.1	2,690	3.3	34.81	0.5	77.32	4.4	24.94	2.2
20	JR鹿児島本線	黒崎	33	10.0	1,068	-2.3	14.77	-1.0	71.00	4.2	30.50	0.1
福岡県全体			2,591	-9.1	2,158	3.8	31.25	6.8	68.02	-1.8	25.09	0.8

- 賃貸マンションでは、西鉄天神大牟田線西鉄平尾、JR 鹿児島本線博多、福岡市七隈線渡辺通などが上位にランクインしました。TOP20 のうち 12 駅の件数が増加する一方、14 駅の㎡単価が上昇し、上位駅商圈では堅調な賃貸マンション取引が続いています。上位 20 駅商圈で全県取引の 50.1%を占め、福岡市空港線や七隈線、西鉄天神大牟田線への取引の集中がみられます。
- 賃貸アパートでは、西鉄天神大牟田線井尻、JR 博多南線博多南、福岡市七隈線福大前などの各駅が上位に入りました。TOP20 のうち 14 駅の件数が増加し、14 駅の㎡単価が上昇し、前年度に比べて賃貸アパート需要が強含みとなる駅商圈が増えました(図表 14)。

図表 14 沿線駅別成約件数TOP20 (2022 年度)

■賃貸マンション

順位	沿線	駅	成約件数		成約賃料		㎡単価		使用部分面積		築後年数	
			(件)	前年比(%)	(万円/月)	前年比(%)	(円/㎡)	前年比(%)	(㎡)	前年比(%)	(年)	前年差(年)
1	西鉄天神大牟田線	西鉄平尾	1,034	-1.0	6.47	0.2	1,986	0.8	33.33	-1.5	18.72	0.9
2	JR鹿児島本線	博多	951	-7.0	6.49	-6.6	1,968	-0.9	33.34	-4.6	16.64	0.2
3	福岡市七隈線	渡辺通	765	-0.1	6.54	0.5	2,099	3.1	31.17	-2.9	16.53	-0.7
4	福岡市空港線	西新	742	-7.9	7.94	-10.7	2,033	-1.2	38.66	-7.2	20.47	0.9
5	西鉄天神大牟田線	高宮	723	3.9	6.48	0.4	1,750	-0.7	38.60	1.3	21.23	1.0
6	福岡市空港線	大濠公園	678	-5.7	7.17	0.0	2,139	-1.4	34.21	1.2	17.45	1.9
7	福岡市空港線	東比恵	676	0.3	6.45	-1.1	1,909	4.1	34.99	-5.0	17.31	-0.8
8	西鉄天神大牟田線	大橋	605	4.1	6.12	2.6	1,701	1.6	37.30	1.2	23.11	1.3
9	JR鹿児島本線	吉塚	510	0.2	6.28	1.3	1,854	1.6	34.56	0.0	15.30	0.6
10	福岡市空港線	唐人町	502	28.4	7.66	-4.3	2,054	1.2	37.80	-5.9	17.07	-3.7
11	福岡市七隈線	薬院大通	490	6.3	7.27	2.1	2,142	2.2	33.78	-1.7	22.51	1.2
12	福岡市箱崎線	呉服町	474	7.7	6.01	-1.6	2,062	1.9	29.66	-3.9	17.79	1.9
13	西鉄天神大牟田線	薬院	432	30.9	6.85	0.5	2,074	3.4	33.50	-3.1	19.53	0.8
14	福岡市空港線	藤崎	391	0.3	9.10	7.9	1,904	1.8	48.45	4.0	19.17	0.6
15	福岡市空港線	赤坂	374	-6.7	7.97	-4.2	2,209	-0.0	35.63	-4.5	22.83	1.0
16	福岡市空港線	中洲川端	335	25.0	7.30	11.0	2,100	2.3	34.76	5.9	13.66	-3.3
17	JR鹿児島本線	竹下	330	7.5	6.16	-1.7	1,677	6.2	38.81	-8.2	20.35	0.2
18	西鉄天神大牟田線	井尻	330	-1.8	6.08	10.6	1,592	11.1	40.29	-2.3	18.06	-5.4
19	福岡市空港線	姪浜	314	12.1	7.05	3.2	1,705	1.9	43.03	1.2	24.21	3.4
20	福岡市空港線	室見	303	-10.1	6.77	-2.5	1,558	-0.4	45.56	-0.4	27.55	5.7
福岡県全体			21,870	-0.7	6.37	-0.0	1,737	2.4	38.58	-2.5	20.33	0.6

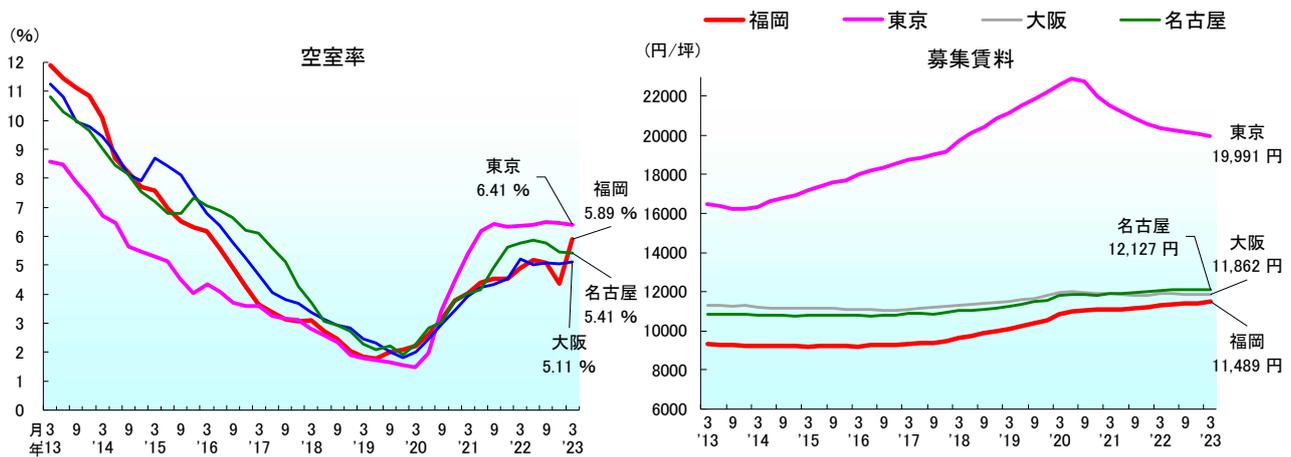
■賃貸アパート

順位	沿線	駅	成約件数		成約賃料		㎡単価		使用部分面積		築後年数	
			(件)	前年比(%)	(万円/月)	前年比(%)	(円/㎡)	前年比(%)	(㎡)	前年比(%)	(年)	前年差(年)
1	西鉄天神大牟田線	井尻	264	8.2	4.64	0.8	1,596	3.1	30.09	-3.3	17.80	0.5
2	JR博多南線	博多南	230	-7.3	5.09	2.7	1,229	6.2	43.70	-3.6	23.22	-0.6
3	福岡市七隈線	福大前	156	-1.3	3.78	-2.2	1,432	6.8	27.15	-9.6	18.80	-1.3
4	西鉄天神大牟田線	高宮	141	24.8	4.74	-1.2	1,602	-3.3	30.62	1.3	21.41	2.2
5	西鉄天神大牟田線	大橋	123	19.4	4.43	-1.9	1,529	1.6	30.99	-2.1	23.43	2.5
6	福岡市空港線	姪浜	105	5.0	4.53	3.4	1,666	7.7	27.57	-2.8	16.98	-1.4
7	JR鹿児島本線	笹原	104	52.9	4.55	-3.0	1,671	8.3	28.04	-11.4	15.69	-3.3
8	JR鹿児島本線	香椎	99	22.2	4.88	7.3	1,722	11.0	29.31	-3.7	12.71	-2.8
9	JR筑肥線	周船寺	94	28.8	4.33	-4.3	1,468	-1.8	31.51	-4.4	17.80	2.7
10	JR鹿児島本線	九産大前	92	7.0	4.80	13.7	1,634	19.0	31.71	-3.0	11.79	-8.3
11	JR鹿児島本線	竹下	91	33.8	5.04	2.4	1,848	10.1	28.17	-6.9	13.67	1.1
12	福岡市七隈線	次郎丸	90	45.2	6.10	16.1	1,635	16.0	38.61	-1.2	13.11	-7.0
13	JR鹿児島本線	福工大前	88	31.3	3.80	-7.6	1,417	0.6	27.63	-10.0	24.72	1.3
14	福岡市七隈線	賀茂	83	-12.6	5.24	8.3	1,384	1.5	38.43	3.6	20.99	-0.1
15	西鉄天神大牟田線	雑餉隈	78	25.8	5.22	4.6	1,758	13.7	30.08	-8.6	10.81	-8.0
16	JR鹿児島本線	南福岡	76	24.6	5.21	6.7	1,444	-0.3	37.70	5.8	15.85	-1.2
17	福岡市七隈線	七隈	73	-29.1	3.55	-11.0	1,438	-1.5	24.87	-10.9	23.28	4.5
18	福岡市七隈線	別府	72	18.0	4.50	-4.5	1,631	-1.7	27.81	-4.3	21.74	3.0
19	JR久大本線	久留米大学前	70	-26.3	4.45	9.1	1,359	15.4	35.02	-2.6	16.47	-7.7
20	西鉄天神大牟田線	西鉄平尾	69	-4.2	5.03	0.4	1,607	-3.8	31.74	4.4	21.23	-0.5
福岡県全体			6,925	5.1	4.78	1.8	1,410	6.3	36.47	-4.1	18.19	-1.2

福岡県 オフィス・その他関連市場の比較

- オフィス市場をみると、福岡都心ビジネス地区の空室率は 23 年 3 月時点で 5.89%と、前年同月比で 0.99 ポイント上昇しました。空室率が 6%を超える東京より 0.52 ポイント低いものの、大阪・名古屋を上回りました。23 年 3 月の平均募集賃料は大阪・名古屋よりやや低い 11,489 円/坪ですが、16 年 6 月以降は差が縮小しています。天神ビックバンや博多コネクティッドなどのオフィス供給の進展により空室率の上昇もみられますが、賃料水準をみる限り市況は底堅さを維持しています(図表 15)。
- オフィスの取引利回りをみると、主要都市の水準はコロナ禍以前の 19 年 4 月と比較して低下傾向にあり、賃料の軟調さがみられる東京都心を含めてオフィス価格は堅調に推移している様子がうかがえます。福岡のオフィス・商業施設の利回りは名古屋と概ね同等で広島より低く、東京・大阪に次いで根強いオフィス需要を擁する市場と言えます(図表 16)。

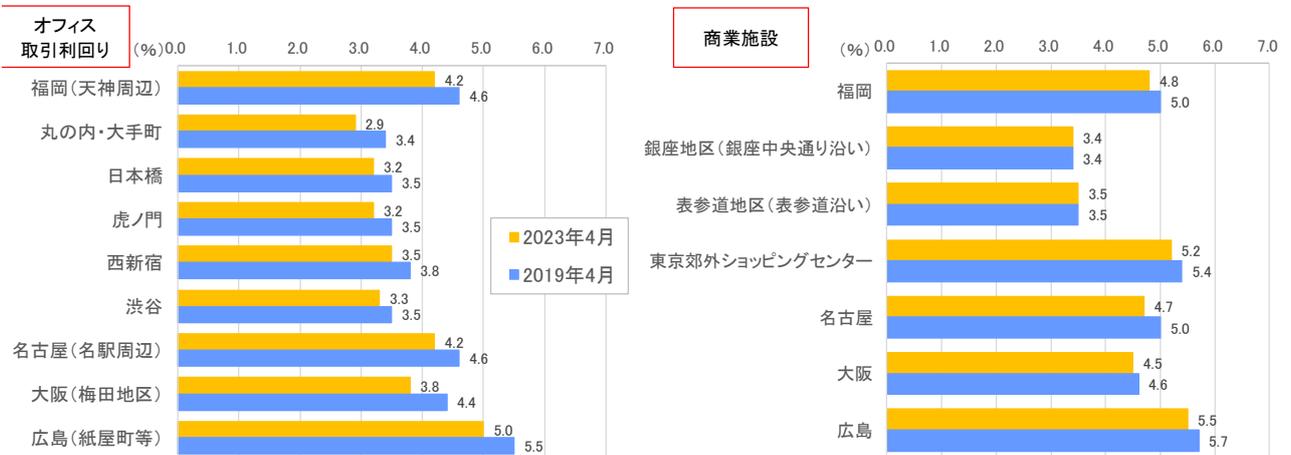
図表 15 主要ビジネス地区におけるオフィス空室率と募集賃料の比較



* 各都市の対象は都心区の主要ビジネス地区：福岡→赤坂・大名、天神、薬院・渡辺通、祇園・呉服町、博多駅前、博多駅東・駅南の6地区
 東京→千代田・中央・港・新宿・港の都心5区 大阪→梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪の6地区
 名古屋→名駅、伏見、栄、丸の内の4地区

資料：株式会社三鬼商事

図表 16 エリアごとの不動産アセットタイプ別利回り水準の変化



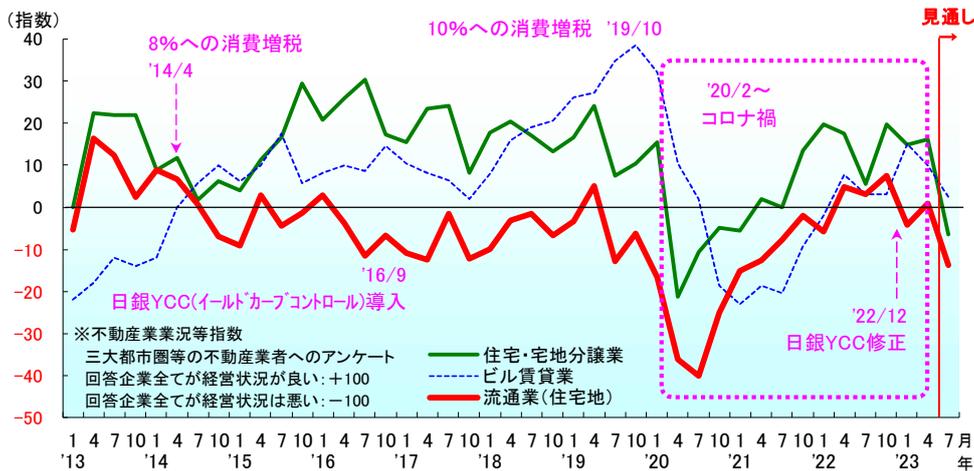
* 標準的なAクラスビル：最寄駅5分以内、築5年未満、延床面積5万㎡以上、基準階床面積15C 天井高2.8m以上、フリーアクセス床・ゾーン空調、セキュリティシステムなど
 * 機関投資家やレンダー・アセットマネージャー・デベロッパーなどに対するアンケート結果

* 商業施設(都心型高級専門店及び、東京郊外ショッピングセンター)：賃料体系・定期借家・売上連動型中心、テナント・高級ブランド品小売業中心
 出典：「第40回・第48回不動産投資家調査」一般財団法人 日本不動産研究所

福岡県の不動産市場における見通し

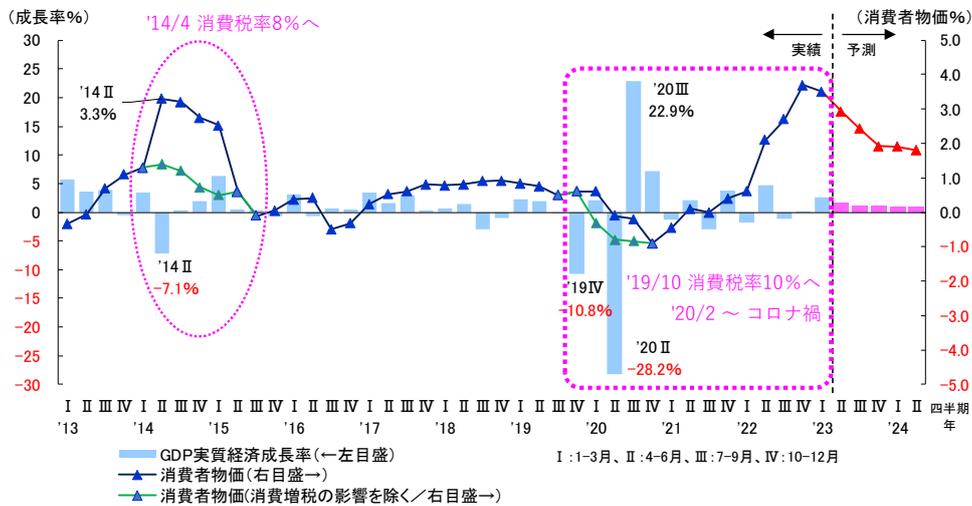
- 不動産業界の業況判断をみると、流通業、住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業はいずれも先行きを厳しく捉えています(図表 17)。行動制限の解除で経済活動全般はコロナ禍からの回復が鮮明となっていますが、根強いインフレや欧米中銀の利上げを背景に日銀による金融緩和の修正観測がくすぶっており、先行きを不安視する向きもあるようです。
- 今後の経済見通しについて民間調査機関の予測をみると、24 年にかけて GDP は緩やかな成長を続け、消費者物価も次第に落ち着くことが見込まれています(図表 18)。円安・株高を背景に国内消費やインバウンド需要が拡大しており、居住用だけでなく商業用不動産に対する収益期待も高まっています。当面、日銀による大幅な政策変更はないとの見方が大勢であり、現状の金融緩和による不動産市場の下支え効果が続く限り、福岡県市場は来年度にかけて安定的に推移するものと考えられます。

図表 17 不動産業界における業況判断



資料:「不動産業業況等調査」(一財)土地総合研究所

図表 18 民間調査機関による経済見通し



*実質経済成長率:季節調整値の前期比年率換算値、消費者物価:生鮮食品除く前年比

資料:実績「国民経済計算(四半期別GDP速報)」内閣府、「小売物価統計調査」総務省
 予測「ESPフォーキャスト調査 2023年5月」公益社団法人 日本経済研究センター