

1-2. 福岡市博多区

■成約売買・土地の動き (2025年10~12月期)

●件数

当期は前年比マイナス50.0%と、3期ぶりに減少しました。

●価格

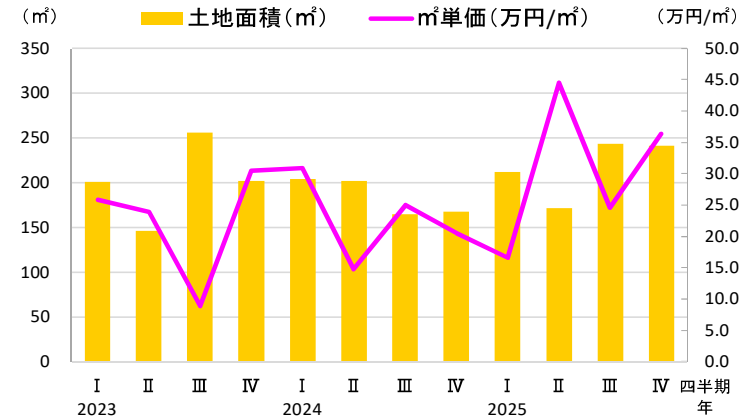
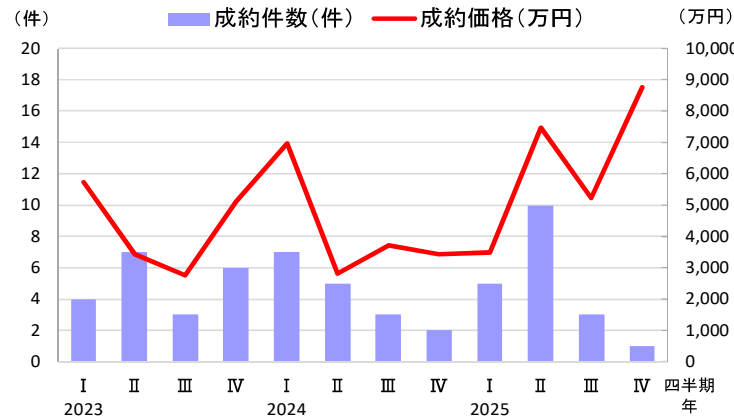
当期は前年比プラス155.8%と、3期連続で上昇しました。25年は、24年に比べて3000万円以上の取引シェアが拡大しています。

●㎡単価

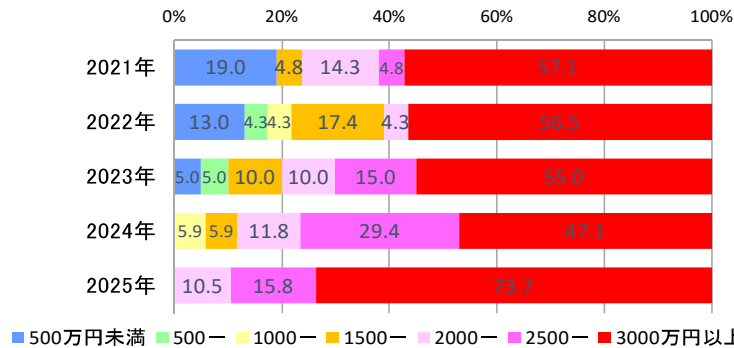
当期は前年比プラス77.7%と、2期ぶりに上昇しました。

●土地面積

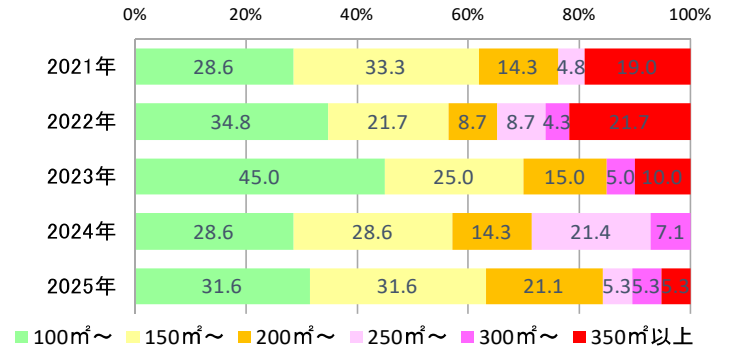
当期は前年比プラス43.4%と、2期連続で拡大しました。



価格帯別成約件数シェア



土地面積帯別成約件数シェア



土地 福岡市②博多区	2023年				2024年				2025年			
	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月
成約件数(件)	4	7	3	6	7	5	3	2	5	10	3	1
前年同期比(%)	-33.3	16.7	-40.0	0.0	75.0	-28.6	0.0	-66.7	-28.6	100.0	0.0	-50.0
成約価格(万円)	5,733	3,423	2,760	5,112	6,964	2,806	3,700	3,425	3,482	7,456	5,227	8,760
前年同期比(%)	189.9	-51.3	-51.7	-28.2	21.5	-18.0	34.1	-33.0	-50.0	165.7	41.3	155.8
㎡単価(万円/㎡)	25.84	23.88	8.90	30.51	30.88	14.85	25.01	20.45	16.55	44.46	24.61	36.35
前年同期比(%)	212.7	-17.1	-72.8	-20.2	19.5	-37.8	181.0	-33.0	-46.4	199.5	-1.6	77.7
土地面積(㎡)	200.87	146.30	255.66	201.90	204.19	202.43	165.01	168.11	211.36	171.60	243.48	241.00
前年同期比(%)	-17.6	-46.4	48.3	4.0	1.7	38.4	-35.5	-16.7	3.5	-15.2	47.6	43.4

1-2. 福岡市博多区

■成約売買・中古戸建住宅の動き (2025年10~12月期)

●件数

当期は前年比でプラス33.3%と、3期ぶりに増加しました。

●価格

当期は前年比プラス58.1%と、2期ぶりに上昇しました。25年は、24年に比べて2500万円以上の取引シェアが拡大しています。

●土地面積

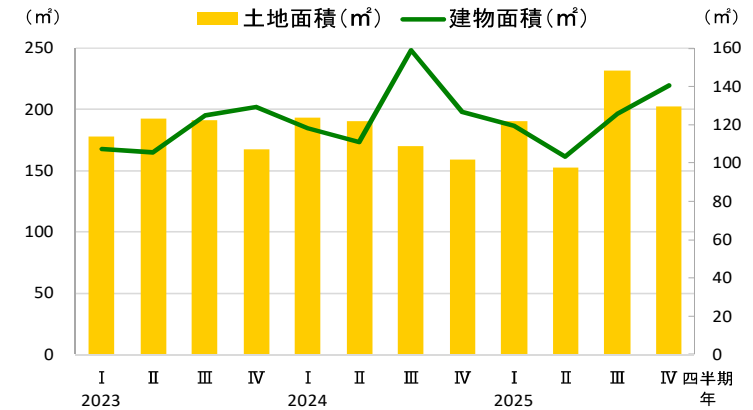
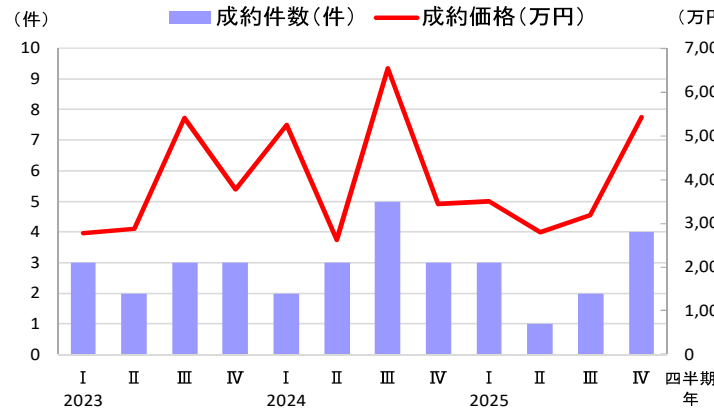
当期は前年比プラス27.3%と、2期連続で拡大しました。

●建物面積

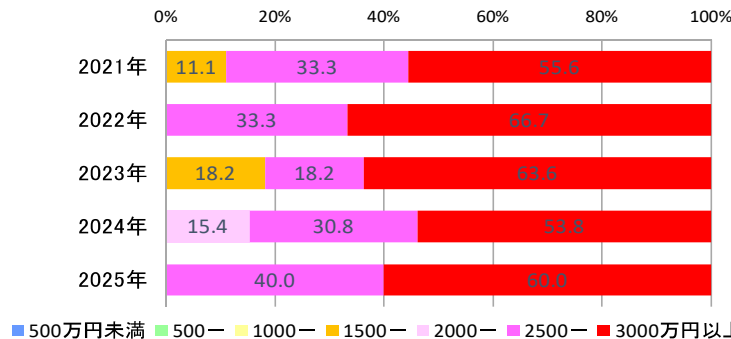
当期は前年比プラス10.9%と、3期ぶりに拡大しました。

●築年数

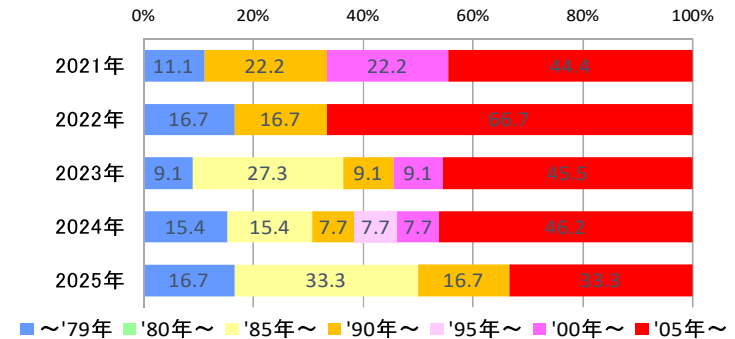
当期は前期比で築浅化しました。



価格帯別成約件数シェア



築年帯別成約件数シェア



中古戸建 福岡市②博多区	2023年				2024年				2025年			
	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月
成約件数(件)	3	2	3	3	2	3	5	3	3	1	2	4
前年同期比(%)	0.0	100.0	50.0	0.0	-33.3	50.0	66.7	0.0	50.0	-66.7	-60.0	33.3
成約価格(万円)	2,783	2,870	5,400	3,780	5,240	2,617	6,532	3,437	3,493	2,800	3,180	5,433
前年同期比(%)	-43.6	-12.2	59.3	9.0	88.3	-8.8	21.0	-9.1	-33.3	7.0	-51.3	58.1
土地面積(㎡)	178.03	192.87	191.09	167.21	193.26	190.30	169.89	158.78	190.54	152.96	231.69	202.19
前年同期比(%)	7.8	90.2	48.7	-5.3	8.6	-1.3	-11.1	-5.0	-1.4	-19.6	36.4	27.3
建物面積(㎡)	107.39	105.76	125.04	129.36	118.27	111.11	158.85	126.86	119.39	103.26	125.62	140.65
前年同期比(%)	-12.7	14.1	23.2	18.9	10.1	5.1	27.0	-1.9	0.9	-7.1	-20.9	10.9
築年数(年)	24.8	23.2	17.0	23.5	9.3	28.7	26.5	27.3	33.8	18.5	35.3	18.6

1-2. 福岡市博多区

■成約売買・中古マンションの動き (2025年10~12月期)

●件数

当期は前年比マイナス20.0%と、2期ぶりに減少しました。

●価格

当期は前年比プラス26.5%と、4期連続で上昇しました。25年は、24年に比べて1500~2000万円未満と3000万円以上の取引エアが拡大しています。

●㎡単価

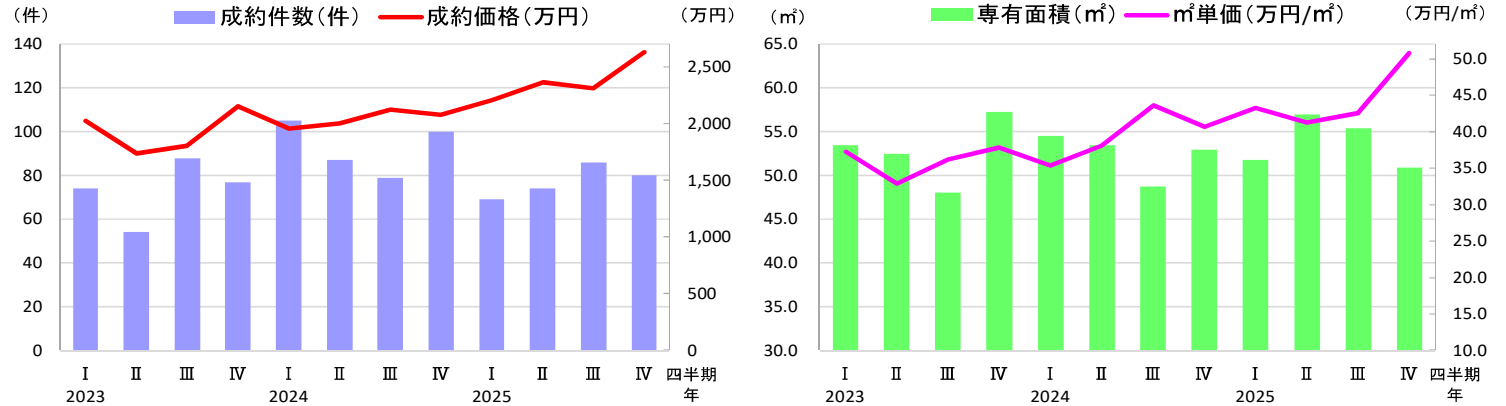
当期は前年比プラス25.0%と、2期ぶりに上昇しました。

●専有面積

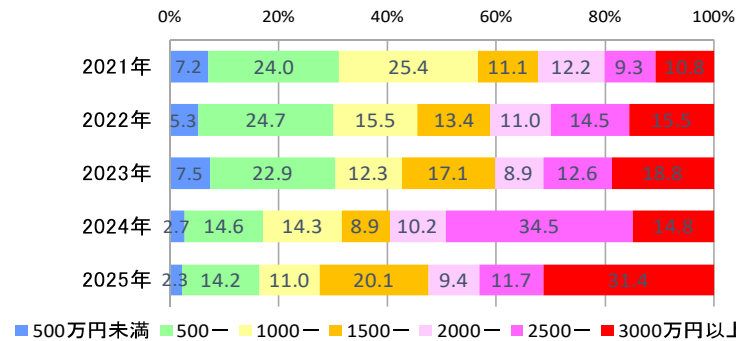
当期は前年比マイナス3.8%と、3期ぶりに縮小しました。

●築年数

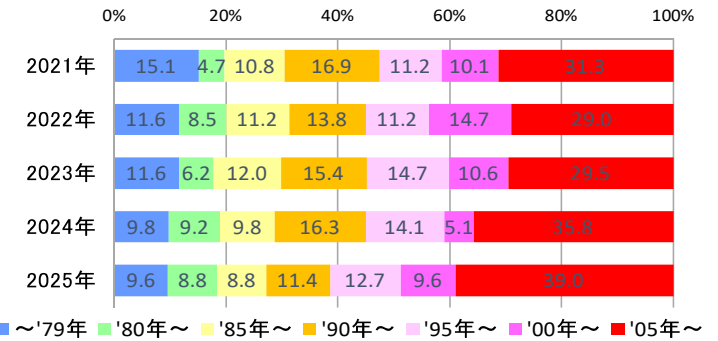
当期は前期比でほぼ横ばいとなりました。



価格帯別成約件数シェア



築年帯別成約件数シェア



中古マンション 福岡市②博多区	2023年				2024年				2025年			
	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月
成約件数(件)	74	54	88	77	105	87	79	100	69	74	86	80
前年同期比(%)	4.2	-18.2	1.1	30.5	41.9	61.1	-10.2	29.9	-34.3	-14.9	8.9	-20.0
成約価格(万円)	2,024	1,735	1,803	2,148	1,952	2,002	2,121	2,080	2,208	2,361	2,311	2,631
前年同期比(%)	6.2	-11.3	7.8	7.5	-3.6	15.4	17.7	-3.2	13.1	17.9	8.9	26.5
㎡単価(万円/㎡)	37.29	32.83	36.15	37.87	35.32	38.09	43.64	40.61	43.23	41.21	42.49	50.78
前年同期比(%)	13.1	-2.2	6.8	1.3	-5.3	16.0	20.7	7.2	22.4	8.2	-2.6	25.0
専有面積(㎡)	53.46	52.44	48.00	57.22	54.51	53.48	48.75	52.92	51.78	56.97	55.36	50.91
前年同期比(%)	-4.5	-9.6	-3.9	5.7	2.0	2.0	1.6	-7.5	-5.0	6.5	13.5	-3.8
築年数(年)	23.7	28.3	27.8	26.6	26.3	26.3	26.2	27.1	25.7	27.2	24.5	24.3

1-2. 福岡市博多区

■成約賃貸・マンションの動き (2025年10~12月期)

●件数

当期は前年比プラス0.6%と、ほぼ横ばいながら6期ぶりに増加しました。

●賃料

当期は前年比プラス13.4%と、5期連続で上昇しました。25年は、24年に比べて8万円台以上の取引シェアが拡大しています。

●㎡単価

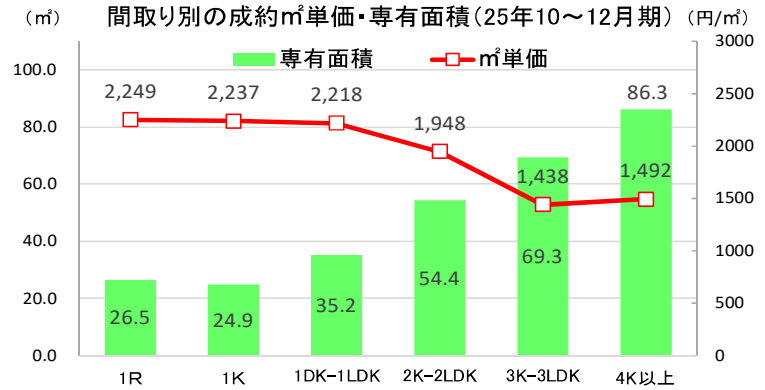
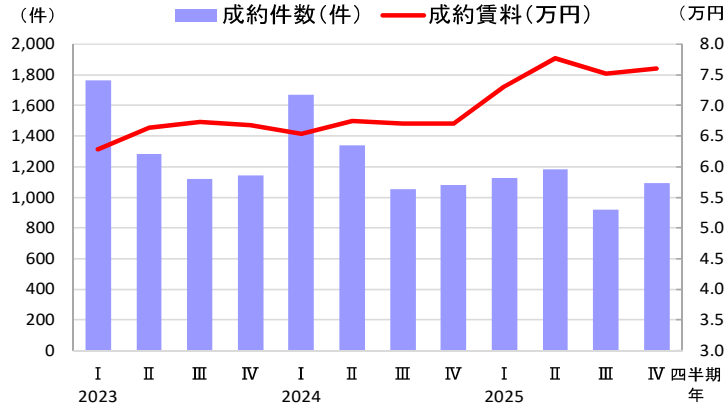
当期は前年比プラス5.1%と、19年1~3月期から28期連続で上昇しました。1部屋タイプの㎡単価は2200円台となっています。

●専有面積

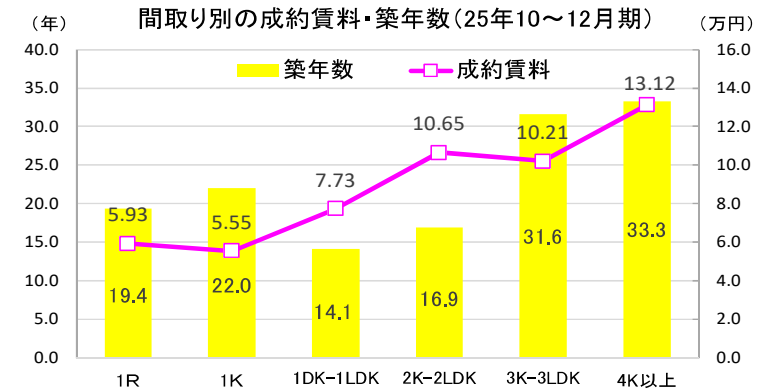
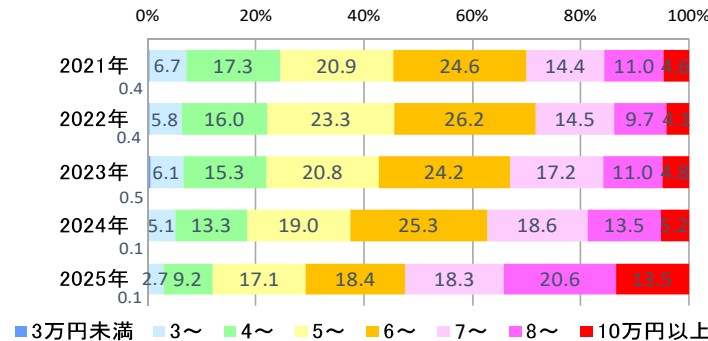
当期は前年比プラス74%と、4期連続で拡大しました。

●築年数

当期は前期比でやや経年化しました。1DK-1LDKと2部屋以外の平均築年数は20年を超えています。



賃料帯別成約件数シェア



賃貸マンション 福岡市②博多区	2023年				2024年				2025年			
	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月
成約件数(件)	1,763	1,281	1,123	1,144	1,672	1,337	1,052	1,084	1,127	1,183	918	1,090
前年同期比(%)	4.1	5.8	4.4	3.4	-5.2	4.4	-6.3	-5.2	-32.6	-11.5	-12.7	0.6
成約賃料(万円)	6.28	6.63	6.74	6.68	6.54	6.74	6.71	6.71	7.30	7.77	7.51	7.61
前年同期比(%)	1.0	1.1	6.2	6.3	4.1	1.7	-0.4	0.5	11.6	15.2	11.9	13.4
㎡単価(円/㎡)	1,950	1,981	1,943	1,982	2,013	2,022	2,039	2,042	2,119	2,212	2,155	2,145
前年同期比(%)	1.8	2.0	2.8	4.8	3.2	2.1	5.0	3.0	5.3	9.4	5.7	5.1
専有面積(㎡)	33.17	34.36	35.07	34.38	33.34	34.34	33.90	33.96	35.50	35.94	35.84	36.48
前年同期比(%)	-1.2	-1.1	1.2	-0.1	0.5	-0.0	-3.3	-1.2	6.5	4.6	5.7	7.4
築年数(年)	17.4	17.2	18.7	18.0	17.7	17.3	17.7	19.4	17.7	14.1	17.5	18.1

1-2. 福岡市博多区

■成約賃貸・アパートの動き (2025年10~12月期)

●件数

当期は前年比マイナス0.7%と、ほぼ横ばいながら3期連続で減少しました。

●賃料

当期は前年比プラス3.4%と、11期連続で上昇しました。25年は、24年に比べて6万円台以上の取引シェアが拡大しています。

●㎡単価

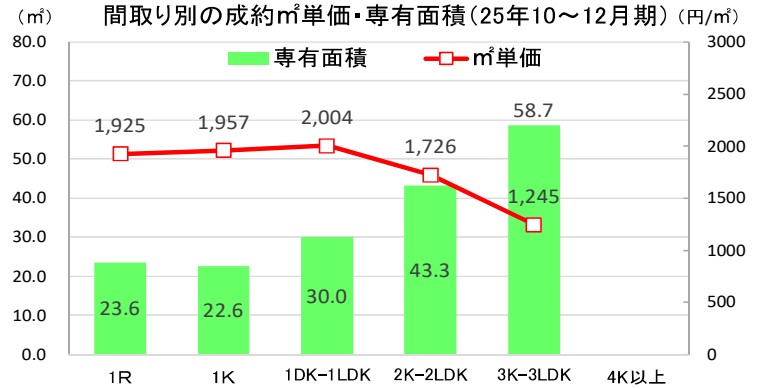
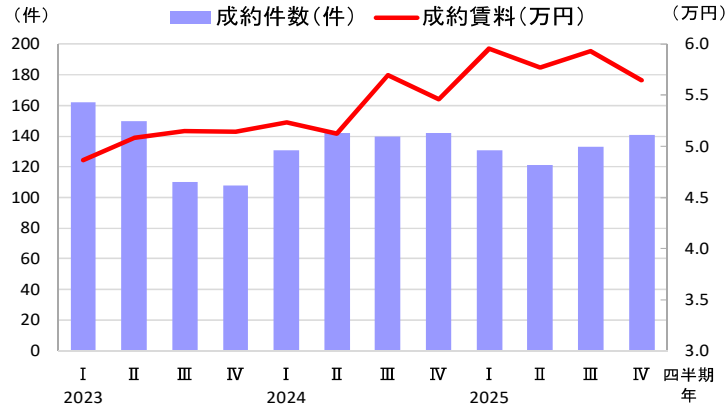
当期は前年比プラス1.1%と、9期連続で上昇しました。1部屋タイプの㎡単価は1900~2000円台となっています。

●専有面積

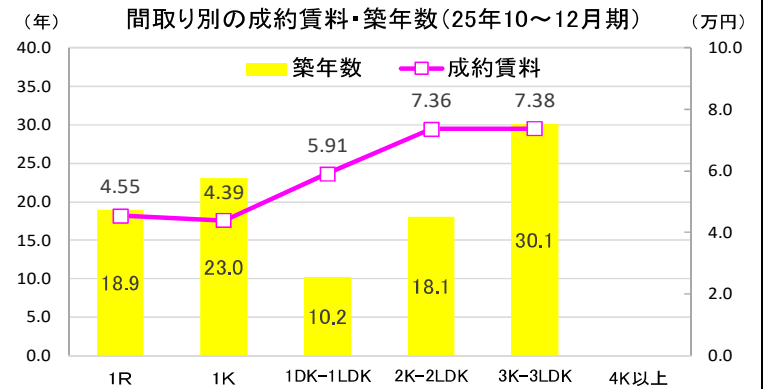
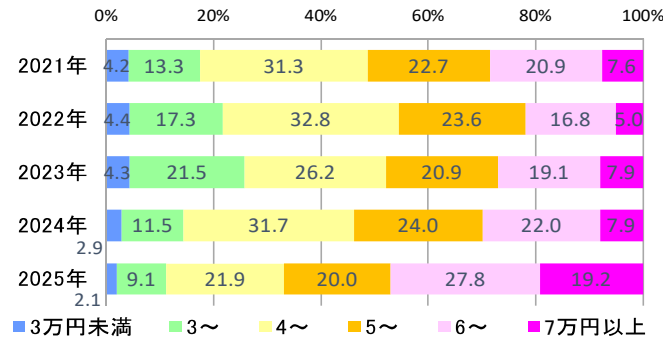
当期は前年比プラス2.8%と、4期連続で拡大しました。

●築年数

当期は前期比で経年化しました。1DK~1LDKと2部屋以外の平均築年数は20年を超えています。



賃料帯別成約件数シェア



賃貸アパート 福岡市②博多区	2023年				2024年				2025年			
	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月
成約件数(件)	162	150	110	108	131	142	140	142	131	121	133	141
前年同期比(%)	28.6	36.4	-0.9	-1.8	-19.1	-5.3	27.3	31.5	0.0	-14.8	-5.0	-0.7
成約賃料(万円)	4.86	5.08	5.15	5.14	5.23	5.13	5.69	5.46	5.96	5.77	5.93	5.65
前年同期比(%)	-1.9	7.1	5.2	2.3	7.6	0.8	10.5	6.2	13.8	12.6	4.2	3.4
㎡単価(円/㎡)	1,748	1,718	1,772	1,798	1,778	1,835	1,988	1,914	1,811	1,857	1,999	1,935
前年同期比(%)	6.0	-5.9	-1.1	1.9	1.7	6.8	12.2	6.4	1.9	1.2	0.6	1.1
専有面積(㎡)	28.55	29.86	29.61	29.61	30.46	29.29	29.45	29.20	33.59	31.74	30.71	30.02
前年同期比(%)	-9.3	9.8	4.5	-0.4	6.7	-1.9	-0.5	-1.4	10.3	8.4	4.3	2.8
築年数(年)	16.4	15.6	14.1	16.4	16.7	16.5	12.0	13.0	14.3	14.3	11.6	15.2