

ふれんず市況レポート プレスリリース（2024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：三好孝一）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、2024年度（2024年4月～2025年3月）を中心とした福岡県の不動産流通市場の動向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5,600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

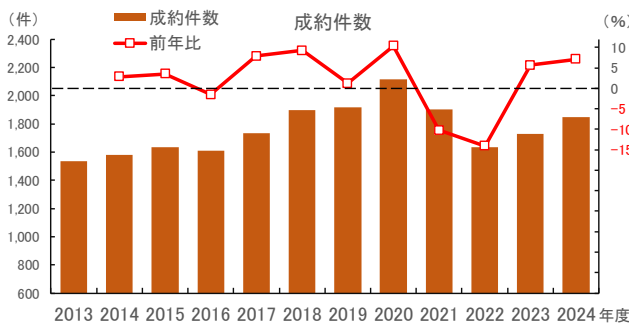
定休日：土日・祝祭日

URL：<http://www.f-takken.com/kyoukai/>

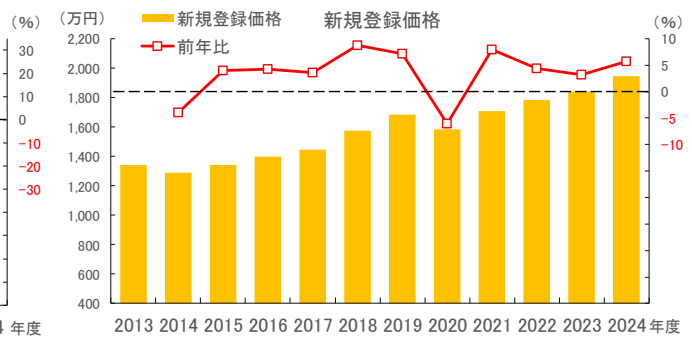
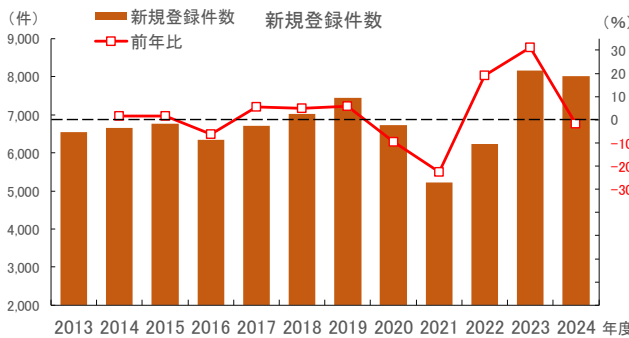
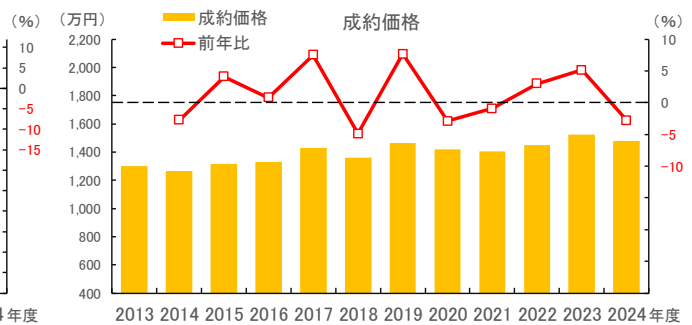
福岡県 土地市場の動向 (2024 年度)

- 土地の成約件数は 1,850 件で前年比プラス 7.1%と、2 年連続で増加しました。新規登録（売り出し）件数は 8,024 件で前年比マイナス 1.7%と、3 年ぶりに減少しました。成約件数は増加が続きましたが、売り物件は減少に転じ、土地市場の売り圧力はやや低下しました(図表 1)。
- 平均成約価格は 1,481 万円で前年比マイナス 2.8%と、3 年ぶりに下落しました。新規登録（売り出し）価格は 1,946 万円で前年比プラス 5.7%と、4 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り、相対的に高額な売り物件が流通する傾向が続いています(図表2)。
- エリア別には、北九州エリア以外の成約件数が増加し、筑豊と筑後エリアは 2 ケタ増となり、13 年度以降で最も多くなりました。新規登録件数は福岡都市圏以外のエリアが減少し、土地の売り圧力は低下しています。成約価格は筑後エリア以外が下落しました。新規登録価格は福岡都市圏と筑後エリアが上昇し、両エリアとも 13 年度以降で最も高くなりました。

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

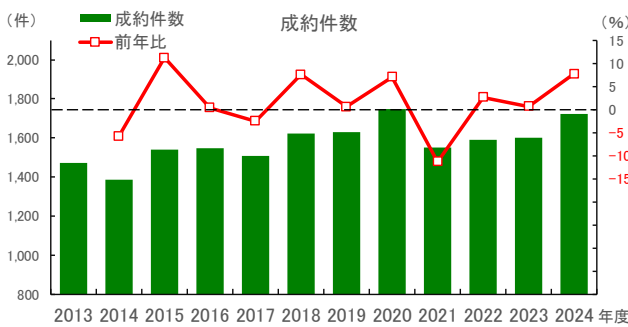


土地 (年度)	件数(件)													前年比 (%)	価格(万円)													前年比 (%)
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2013		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024			
成約	福岡都市圏エリア	815	856	832	868	889	903	980	1,012	794	649	720	776	7.8	1,652	1,605	1,748	1,742	1,952	1,947	2,034	2,078	2,157	2,299	2,397	2,307	-3.8	
	北九州エリア	335	317	351	357	359	369	387	470	496	413	429	365	-14.9	1,038	1,026	1,035	992	1,032	986	1,043	975	1,032	1,048	1,085	1,082	-0.3	
	筑豊エリア	87	86	119	88	111	142	132	160	148	144	169	202	19.5	491	495	521	558	550	562	484	508	480	533	656	649	-1.0	
	筑後エリア	298	320	332	296	377	482	419	475	463	428	409	507	24.0	877	805	821	749	828	773	769	762	816	854	803	835	4.0	
	福岡県計	1,535	1,579	1,634	1,609	1,736	1,896	1,918	2,117	1,901	1,634	1,727	1,850	-	1,302	1,266	1,317	1,328	1,428	1,358	1,462	1,419	1,406	1,449	1,523	1,481	-	
前年比(%)	-	2.9	3.5	-1.5	7.9	9.2	1.2	10.4	-10.2	-14.0	5.7	7.1	-	-	-2.8	4.1	0.8	7.5	-4.9	7.7	-2.9	-0.9	3.0	5.2	-2.8	-		
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	3,629	3,701	2.0	2,029	1,953	2,094	2,145	2,149	2,461	2,586	2,739	2,940	2,813	2,912	3,056	4.9	
	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	1,893	1,803	-4.8	1,043	1,048	1,027	1,038	1,042	1,045	1,089	1,060	1,120	1,152	1,192	1,175	-1.4	
	筑豊エリア	336	391	423	448	559	542	493	462	433	539	713	602	-15.6	543	546	601	547	549	533	538	540	605	644	658	655	-0.5	
	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	1,924	1,918	-0.3	904	895	933	909	856	821	836	792	843	913	892	934	4.7	
	福岡県計	6,553	6,658	6,759	6,346	6,702	7,027	7,440	6,728	5,220	6,226	8,159	8,024	-	1,341	1,289	1,340	1,397	1,447	1,573	1,684	1,584	1,709	1,783	1,841	1,946	-	
前年比(%)	-	1.6	1.5	-6.1	5.6	4.8	5.9	-9.6	-22.4	19.3	31.0	-1.7	-	-	-3.9	4.0	4.2	3.6	8.7	7.1	-6.0	7.9	4.4	3.2	5.7	-		

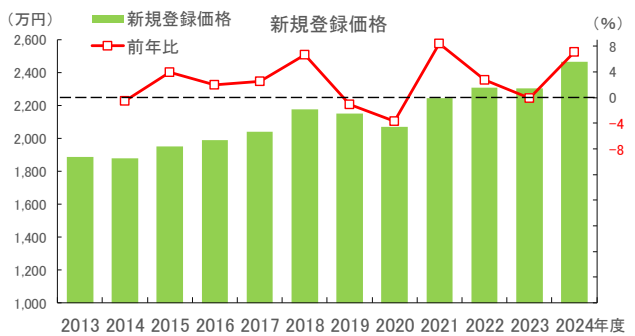
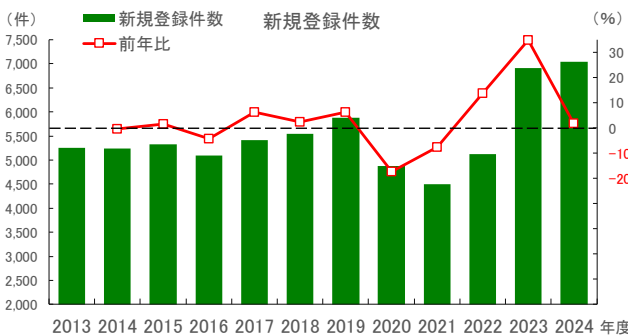
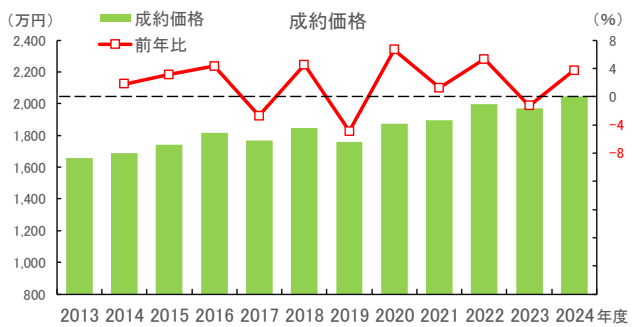
福岡県 中古戸建住宅市場の動向 (2024 年度)

- 中古戸建の成約件数は 1,723 件で前年比プラス 7.7%と、3 年連続で増加しました。新規登録（売り出し）件数は 7,045 件で前年比プラス 1.9%と、3 年連続で増加しました。売り物件は遡及可能な 13 年度以降で最大となり、市場の売り圧力は引き続き高い状況にあります(図表3)。
- 平均成約価格は 2,046 万円の前年比プラス 3.7%と、2 年ぶりに上昇しました。新規登録（売り出し）価格も 2,465 万円の前年比プラス 7.0%と、2 年ぶりに上昇しました。取引・売り出し価格ともに 13 年度以降で最も高くなり、相対的に高額な中古戸建の流通が目立ちました(図表4)。
- エリア別には、筑豊エリア以外の成約件数が増加し、福岡都市圏と筑後エリアは 2 ケタ増となりました。新規登録件数は福岡都市圏のみが 2 ケタの増加となり、13 年以降で最大となりました。成約価格は福岡都市圏以外のエリアが上昇し、北九州や筑豊・筑後エリアでは相対的に高額な中古戸建取引が主体となった様子がうかがえます。新規登録価格は筑後エリア以外が上昇し、福岡都市圏は 13 年度以降で最も高くなり、売り圧力が高まる中で売り出し価格の強含み傾向が続いています。

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

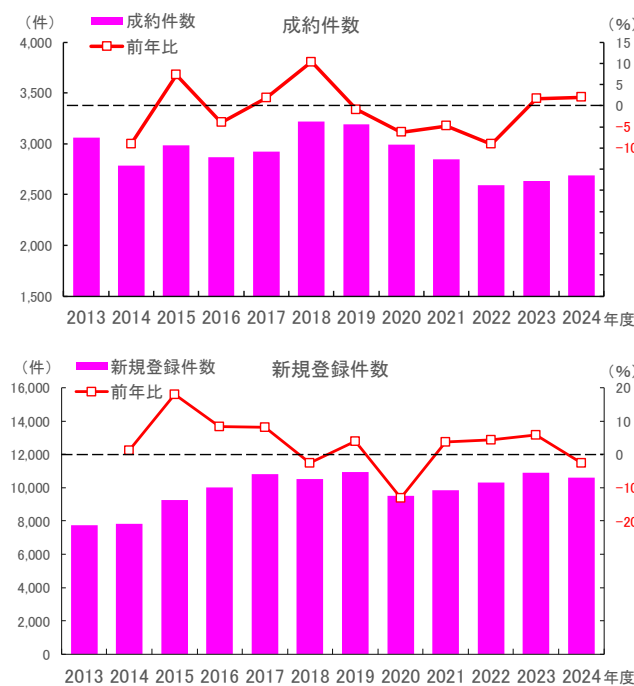


中古戸建住宅	(年度)	件数(件)											前年比 (%)	価格(万円)											前年比 (%)		
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		2024	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022		2023	2024
成約	福岡都市圏エリア	680	669	726	741	710	749	728	805	655	611	639	715	11.9	2,059	2,126	2,163	2,314	2,313	2,513	2,409	2,565	2,654	3,045	2,994	2,971	-0.8
	北九州エリア	435	384	459	459	437	422	451	412	450	489	423	430	1.7	1,408	1,367	1,517	1,519	1,450	1,440	1,372	1,427	1,586	1,502	1,458	1,511	3.6
	筑豊エリア	122	105	137	119	149	153	137	142	138	160	174	158	-9.2	1,116	967	966	1,022	848	911	956	864	871	965	902	1,029	14.1
	筑後エリア	234	228	219	227	211	297	315	387	306	330	364	420	15.4	1,253	1,287	1,307	1,219	1,244	1,232	1,152	1,285	1,197	1,295	1,287	1,402	8.9
	福岡県計	1,471	1,386	1,541	1,546	1,507	1,621	1,631	1,746	1,549	1,590	1,600	1,723	-	1,660	1,690	1,742	1,818	1,768	1,848	1,757	1,874	1,897	1,998	1,972	2,046	-
	前年比 (%)	-	-5.8	11.2	0.3	-2.5	7.6	0.6	7.1	-11.3	2.6	0.6	7.7	-	-	1.8	3.1	4.3	-2.7	4.5	-4.9	6.6	1.2	5.3	-1.3	3.7	-
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	2,792	3,106	11.2	2,480	2,550	2,645	2,680	2,733	3,008	2,947	2,910	3,267	3,310	3,318	3,532	6.4
	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	2,179	2,042	-6.3	1,584	1,539	1,627	1,627	1,619	1,640	1,667	1,675	1,767	1,773	1,747	1,769	1.2
	筑豊エリア	372	376	389	432	512	460	419	383	419	501	651	619	-4.9	1,182	1,141	1,074	1,118	1,074	1,196	1,167	1,123	1,158	1,262	1,236	1,280	3.5
	筑後エリア	1,386	1,407	1,373	1,154	861	887	994	899	873	989	1,289	1,278	-0.9	1,559	1,560	1,642	1,614	1,503	1,456	1,447	1,504	1,574	1,615	1,583	1,560	-1.4
	福岡県計	5,256	5,242	5,322	5,092	5,413	5,543	5,885	4,870	4,502	5,122	6,911	7,045	-	1,889	1,878	1,951	1,989	2,040	2,177	2,152	2,072	2,245	2,307	2,303	2,465	-
	前年比 (%)	-	-0.3	1.5	-4.3	6.3	2.4	6.2	-17.2	-7.6	13.8	34.9	1.9	-	-	-0.6	3.9	2.0	2.5	6.7	-1.1	-3.7	8.4	2.7	-0.2	7.0	-

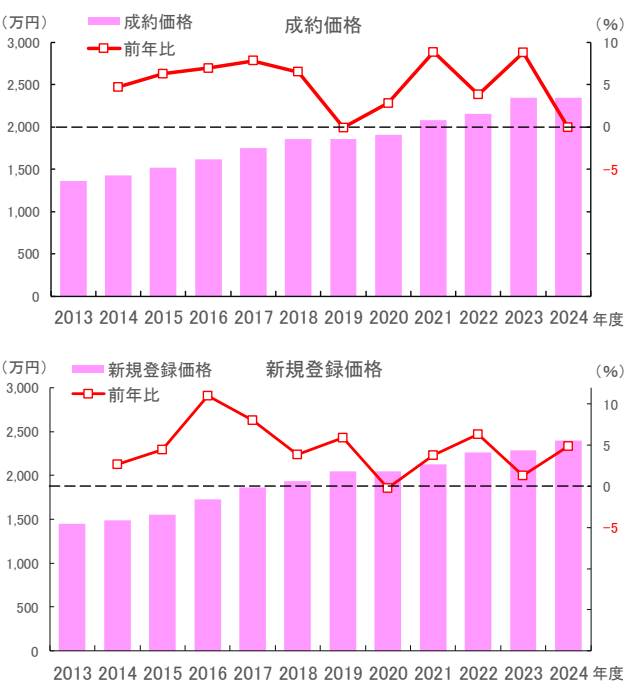
福岡県 中古マンション市場の動向 (2024 年度)

- 中古マンションの成約件数は 2,686 件で前年比プラス 2.0%と、2 年連続で増加しました。新規登録（売り出し）件数は 10,609 件で前年比マイナス 2.6%と、4 年ぶりに減少しました。取引が増加する中で売り圧力も低下し、需給は改善しています(図表5)。
- 平均成約価格は 2,345 万円で前年比マイナス 0.1%と、ほぼ横ばいながら 5 年ぶりに下落しました。新規登録（売り出し）価格も 2,400 万円で前年比プラス 4.9%と 4 年連続で上昇し、13 年度以降で最も高くなりました。取引は増加していますが成約価格は横ばいとなる一方、売り物件は減少する中で比較的高額なものが中心となりました(図表6)。
- エリア別には、福岡都市圏と北九州エリアの成約件数が増加し、新規登録件数は筑豊エリア以外が減少しました。成約価格は福岡都市圏以外は下落し、新規登録価格は筑後エリア以外が上昇しました。主力の福岡都市圏は成約・新規登録価格ともに 13 年度以降で最も高くなり、相対的に高額物件の流通が中心となる傾向が続いています。

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

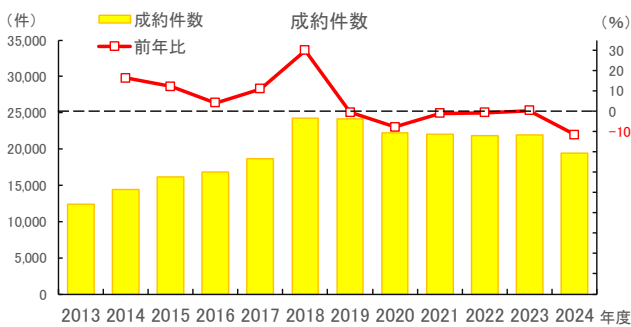


中古マンション (年度)	件数(件)												前年比 (%)	価格(万円)												前年比 (%)
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
福岡都市圏エリア	2,304	2,174	2,324	2,214	2,230	2,543	2,517	2,266	2,133	1,955	2,015	2,044	1.4	1,471	1,514	1,619	1,746	1,923	2,034	2,017	2,105	2,305	2,411	2,621	2,646	1.0
北九州エリア	543	450	498	503	530	490	449	490	475	440	412	446	8.3	1,026	1,126	1,179	1,212	1,162	1,194	1,229	1,272	1,356	1,315	1,356	1,339	-1.3
筑豊エリア	20	20	17	19	20	27	39	20	25	23	33	27	-18.2	1,160	1,218	1,392	1,151	1,099	1,216	1,266	1,311	1,412	1,256	1,320	1,131	-14.3
筑後エリア	192	138	146	131	140	162	189	218	217	173	174	169	-2.9	1,025	1,048	1,031	1,130	1,230	1,224	1,349	1,368	1,505	1,558	1,714	1,553	-9.4
福岡県計	3,059	2,782	2,985	2,867	2,920	3,222	3,194	2,994	2,850	2,591	2,634	2,686	-	1,362	1,426	1,515	1,620	1,746	1,859	1,857	1,910	2,078	2,158	2,347	2,345	-
前年比 (%)	-	-9.1	7.3	-4.0	1.8	10.3	-0.9	-6.3	-4.8	-9.1	1.7	2.0	-	-	4.7	6.3	6.9	7.8	6.5	-0.1	2.8	8.8	3.8	8.8	-0.1	
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	7,961	7,802	-2.0	1,580	1,593	1,699	1,900	2,043	2,118	2,260	2,236	2,308	2,483	2,607	2,753	5.6
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	2,260	2,127	-5.9	1,103	1,238	1,162	1,222	1,268	1,308	1,324	1,410	1,399	1,409	1,372	1,375	0.1
筑豊エリア	43	51	89	78	71	62	55	59	46	91	61	79	29.5	1,352	1,270	1,381	1,424	1,358	1,600	1,289	1,400	1,888	1,410	1,475	1,484	0.6
筑後エリア	896	868	902	797	584	546	540	576	563	545	605	601	-0.7	1,210	1,266	1,334	1,395	1,361	1,338	1,443	1,594	1,657	1,699	1,591	1,556	-2.2
福岡県計	7,758	7,846	9,255	10,016	10,826	10,535	10,951	9,506	9,856	10,289	10,887	10,609	-	1,449	1,488	1,555	1,726	1,864	1,936	2,050	2,046	2,125	2,259	2,288	2,400	-
前年比 (%)	-	1.1	18.0	8.2	8.1	-2.7	3.9	-13.2	3.7	4.4	5.8	-2.6	-	-	2.7	4.5	11.0	8.0	3.9	5.9	-0.2	3.8	6.3	1.3	4.9	-

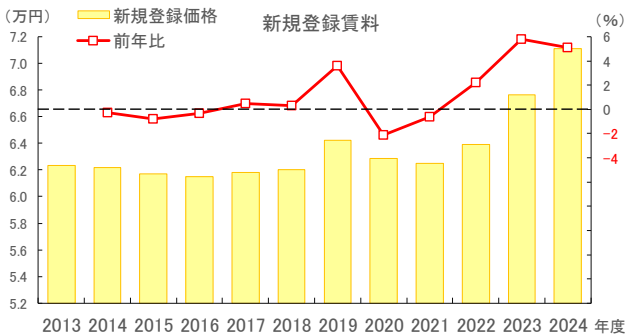
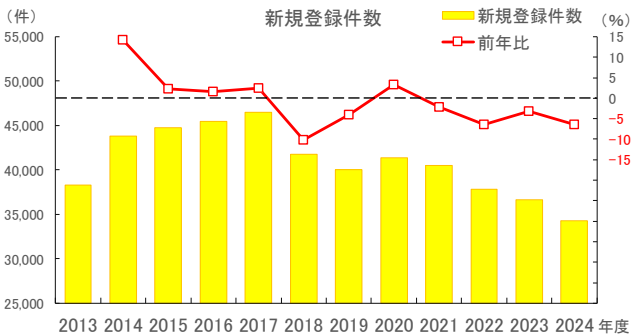
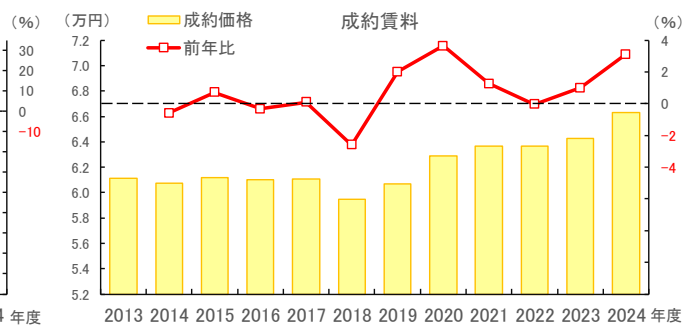
福岡県 賃貸マンション市場の動向 (2024 年度)

- 賃貸マンションの成約件数は 19,423 件で前年比マイナス 11.5%と、2 年ぶりに減少しました。新規登録件数は 34,301 件で前年比マイナス 6.4%と 4 年連続で減少し、13 年度以降で最少を更新しました。売買市場と異なり賃貸マンション市場は減少が目立ちました(図表7)。
- 平均成約賃料は 6.63 万円/月で前年比プラス 3.1%と、2 年連続で上昇しました。新規登録賃料は 7.11 万円/月で前年比プラス 5.1%と 3 年連続で上昇し、成約賃料とともに 13 年度以降で最も高くなりました。成約・新規登録件数ともに減少する中で賃料は上昇し、相対的に高額な賃貸マンションが取引の中心となっています(図表8)。
- エリア別には、すべてのエリアが減少し、取引の 9 割近くを占める福岡都市圏とともに筑豊・筑後エリアも 2 ケタ減となりました。成約賃料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 年以降で最も高くなりました。総じて取引が軟調となる中で、相対的に賃料の高い物件取引が目立ちました。

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

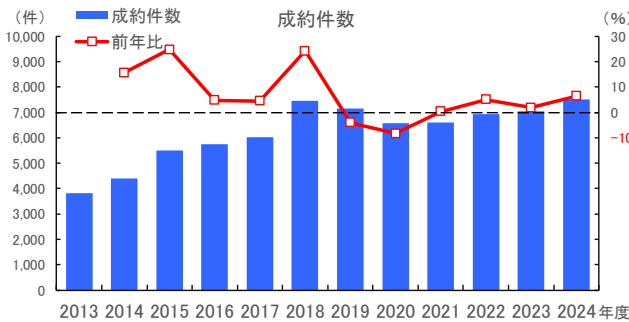


賃貸マンション	(年度)	件数(件)											前年比 (%)	賃料(万円/月)											前年比 (%)		
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		2024	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022		2023	2024
成約	福岡都市圏エリア	10,868	12,835	13,940	14,439	16,104	21,140	20,515	19,311	19,193	19,366	19,172	16,808	-12.3	6.19	6.14	6.22	6.20	6.22	6.06	6.25	6.42	6.51	6.50	6.59	6.79	3.1
	北九州エリア	760	899	1,403	1,395	1,575	1,400	1,785	1,394	1,451	1,253	1,533	1,522	-0.7	5.45	5.56	5.57	5.57	5.44	5.40	5.08	5.42	5.63	5.39	5.42	5.75	6.2
	筑豊エリア	122	116	136	167	151	180	165	191	126	101	116	101	-12.9	5.88	5.58	5.30	5.21	4.86	5.09	5.34	5.72	5.87	5.42	5.10	5.21	2.1
	筑後エリア	613	540	670	804	840	1,531	1,651	1,334	1,247	1,150	1,125	992	-11.8	5.59	5.63	5.37	5.43	5.33	5.00	4.97	5.32	5.15	5.20	5.26	5.41	2.9
福岡県計		12,363	14,390	16,149	16,805	18,670	24,251	24,116	22,230	22,017	21,870	21,946	19,423	-	6.11	6.08	6.12	6.10	6.11	5.95	6.07	6.29	6.37	6.37	6.43	6.63	-
前年比 (%)		-	16.4	12.2	4.1	11.1	29.9	-0.6	-7.8	-1.0	-0.7	0.3	-11.5	-	-	-0.6	0.7	-0.3	0.1	-2.6	2.0	3.6	1.3	-0.0	1.0	3.1	-
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	30,931	28,312	-8.5	6.40	6.39	6.36	6.32	6.36	6.39	6.71	6.53	6.45	6.57	7.04	7.46	6.1
	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	3,266	3,337	2.2	5.52	5.42	5.29	5.36	5.18	5.16	5.17	5.08	5.12	5.21	5.41	5.41	3.8
	筑豊エリア	255	263	298	403	518	401	401	359	387	384	333	453	36.0	5.21	5.14	4.92	4.95	5.11	5.11	4.99	5.10	5.07	4.98	5.32	4.84	-9.0
	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	2,106	2,199	4.4	5.63	5.58	5.49	5.50	5.33	5.18	5.35	5.19	5.17	5.49	5.33	5.57	4.5
	福岡県計	38,298	43,770	44,751	45,439	46,515	41,754	40,067	41,391	40,468	37,831	36,636	34,301	-	6.24	6.22	6.17	6.15	6.18	6.20	6.42	6.29	6.25	6.39	6.76	7.11	-
前年比 (%)		-	14.3	2.2	1.5	2.4	-10.2	-4.0	3.3	-2.2	-6.5	-3.2	-6.4	-	-	-0.3	-0.8	-0.3	0.5	0.3	3.6	-2.1	-0.6	2.2	5.8	5.1	-

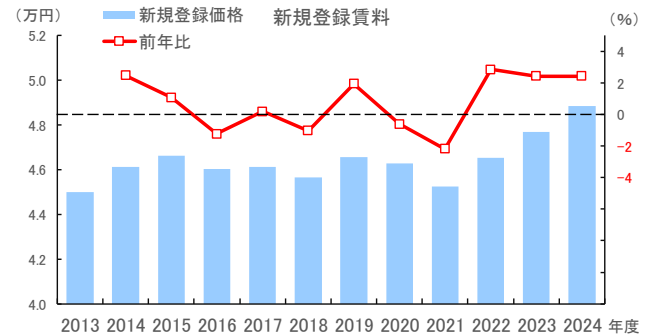
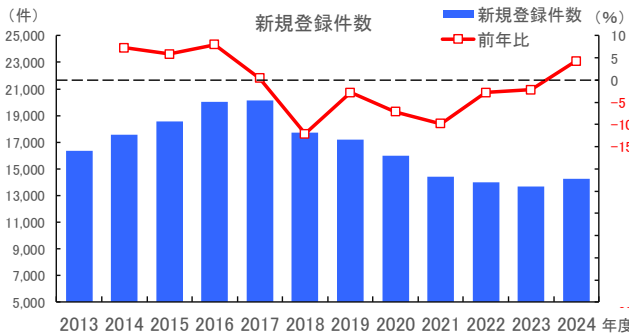
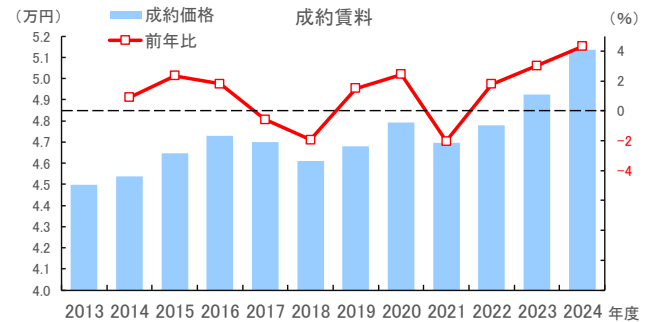
福岡県 賃貸アパート市場の動向 (2024 年度)

- 賃貸アパートの成約件数は、7,500 件で前年比プラス 6.4%と、4 年連続で増加しました。新規登録件数は 14,274 件で前年比プラス 4.3%と 7 年ぶりに増加しました。取引が堅調に推移する中で、市場で貸し出される賃貸アパートも増加に転じました(図表9)。
- 平均成約賃料は 5.14 万円/月で前年比プラス 4.3%となり、新規登録賃料も 4.88 万円/月で前年比プラス 2.4%と、双方とも 3 年連続で上昇しました(図表 10)。成約・新規登録件数が増加する中で、賃料も双方とも 13 年度以降で最も高くなり、賃貸アパート市場は堅調に推移しています。
- エリア別には、福岡都市圏と北九州エリアが増加し、13 年度以降で最多となりました。成約賃料は筑後エリア以外が上昇し、13 年度以降で最も高くなりました。新規登録賃料は筑豊エリア以外が上昇しました。市場の 7 割以上を占める福岡都市圏の新規登録賃料は 13 年度以降で最も高くなり、主力エリアを中心に賃貸アパート賃料は強含みの傾向が続いています。

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

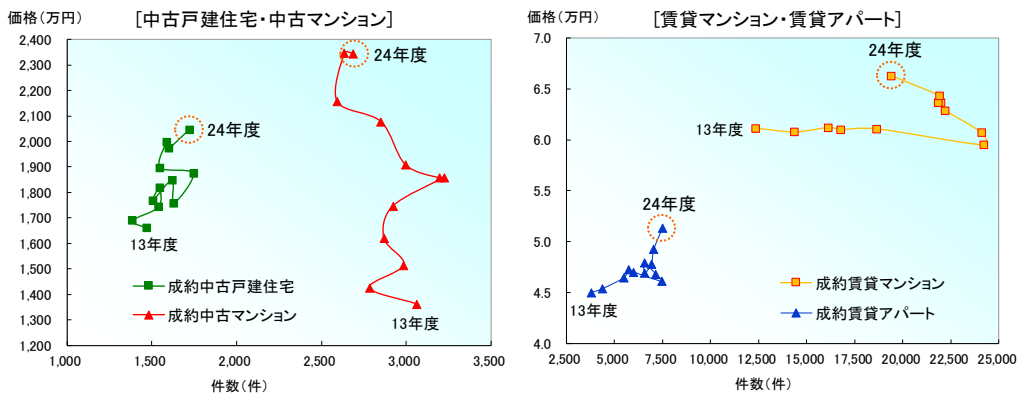


賃貸アパート (年度)	件数(件)													前年比 (%)	賃料(万円/月)													前年比 (%)
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2013		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024			
福岡都市圏エリア	2,434	2,969	3,606	3,959	4,125	5,328	5,048	4,470	4,561	4,923	5,078	5,556	9.4	4.46	4.50	4.57	4.70	4.66	4.59	4.67	4.87	4.73	4.83	5.01	5.26	5.1		
北九州エリア	375	439	664	671	747	703	725	677	628	588	599	619	3.3	4.75	4.81	5.07	5.05	5.06	4.90	4.97	4.96	5.01	5.03	4.89	5.03	2.9		
筑豊エリア	161	245	253	242	201	283	163	212	234	239	221	203	-8.1	4.85	4.91	4.78	4.86	4.59	4.62	4.35	4.43	4.56	4.57	4.45	4.75	6.9		
筑後エリア	835	745	965	876	936	1,147	1,225	1,207	1,168	1,175	1,152	1,122	-2.6	4.43	4.43	4.61	4.58	4.63	4.54	4.58	4.49	4.42	4.49	4.66	4.63	-0.7		
福岡県計	3,805	4,398	5,488	5,748	6,009	7,461	7,161	6,566	6,591	6,925	7,050	7,500	-	4.50	4.54	4.64	4.73	4.70	4.61	4.68	4.79	4.70	4.78	4.92	5.14	-		
前年比(%)	-	15.6	24.8	4.7	4.5	24.2	-4.0	-8.3	0.4	5.1	1.8	6.4	-	-	0.9	2.3	1.8	-0.6	-1.9	1.5	2.4	-2.0	1.8	3.0	4.3	-		
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	8,397	8,987	7.0	4.33	4.48	4.57	4.51	4.54	4.56	4.67	4.71	4.53	4.69	4.88	5.05	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	1,873	1,875	0.1	4.87	4.93	4.96	4.82	4.89	4.64	4.73	4.64	4.55	4.71	4.58	4.60	0.4		
筑豊エリア	488	623	653	646	1,065	1,092	728	603	716	737	606	703	16.0	4.67	4.70	4.72	4.71	4.68	4.64	4.53	4.44	4.44	4.63	4.59	4.51	-1.6		
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	2,809	2,709	-3.6	4.60	4.67	4.71	4.69	4.65	4.54	4.61	4.48	4.52	4.54	4.60	4.62	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	13,685	14,274	-	4.50	4.61	4.66	4.60	4.61	4.57	4.65	4.63	4.53	4.65	4.77	4.88	-		
前年比(%)	-	7.3	5.9	8.0	0.4	-12.1	-2.8	-7.2	-9.8	-2.8	-2.2	4.3	-	-	2.5	1.1	-1.2	0.2	-1.0	1.9	-0.6	-2.2	2.8	2.4	2.4	-		

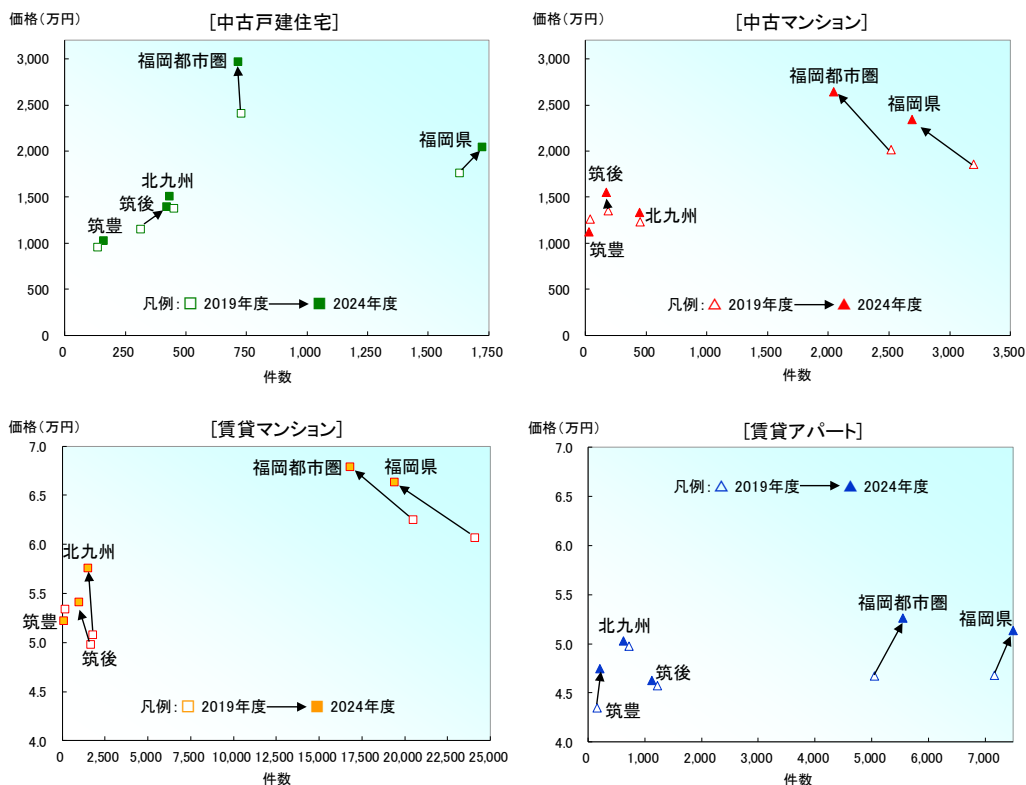
福岡県 成約物件の市況ポジション (2024 年度)

- 成約物件の種別ごとに市況を比較すると、23 年度比で中古戸建価格と賃貸マンション・アパート賃料における上昇が目立ち、中古戸建と賃貸アパート市場は取引が増加する中で相対的に高額な物件に対する需要の強さがみられました。一方、中古マンション市場は件数・価格とも概ね横ばいとなり、他の種別に比べて市況は頭打ちの状況にあります(図表 11)。
- エリア別にコロナ禍以前の 19 年度と 24 年度を比較すると、最大市場の福岡都市圏を中心に価格・賃料の上昇が顕著な状況が続きました。ただ、賃貸アパート以外の取引件数は依然として 19 年度を下回り、特に中古マンションと賃貸マンション取引量はコロナ禍前の水準を回復していません(図表 12)。

図表 11 福岡県の成約物件の市況ポジション (2013 年度→2024 年度)



図表 12 エリア別の成約物件の市況ポジション (2019 年度→2024 年度)



福岡県 市区町村別の成約件数TOP20 (2024 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、前年同様に久留米市や飯塚市、北九州市八幡西区などが上位にランクインしました。TOP20 のうち前年比で成約件数は 14 市区が増加、成約㎡単価は 15 市区が上昇し、福岡都市圏を中心に土地取引の増加が目立ちました。
- 新築戸建住宅の成約件数では、久留米市や北九州市小倉南区、八幡西区などが上位に入りました。TOP20 のうち 10 市区町の成約件数が増加、成約価格は 14 市区町で上昇する一方、建物面積は 17 市区町で縮小しました。新築価格が上昇する中で、住戸規模を抑えた供給が続いています(図表 13)。

図表 13 市区町村別成約件数TOP20 (2024 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	151	6.3	1,175	15.8	4.88	11.0	256.46	0.6
2	筑豊	飯塚市	92	35.3	758	6.3	3.25	19.0	241.51	-8.3
3	北九州	北九州市八幡西区	90	-13.5	1,293	18.4	5.66	19.0	239.97	1.1
4	筑後	大牟田市	85	46.6	558	2.8	2.26	2.4	253.04	-2.2
5	福岡都市圏	宗像市	82	13.9	1,190	8.3	4.92	21.1	265.60	-5.3
6	福岡都市圏	福岡市東区	77	20.3	2,442	-10.3	12.85	2.9	199.91	-11.1
7	福岡都市圏	福岡市南区	69	-2.8	2,840	-0.5	15.45	10.7	188.93	-7.4
8	福岡都市圏	糸島市	64	16.4	1,428	6.5	6.50	4.4	231.13	-4.9
9	北九州	北九州市小倉南区	63	-25.0	1,255	-3.7	6.23	-5.4	207.93	-2.1
10	福岡都市圏	福岡市西区	58	48.7	2,632	-10.2	13.41	-11.0	201.23	1.5
11	福岡都市圏	福岡市早良区	49	-7.5	3,645	21.3	19.10	23.0	198.24	3.2
12	福岡都市圏	福津市	48	17.1	1,601	4.2	6.99	5.6	243.27	2.0
13	筑豊	直方市	46	53.3	690	-16.3	2.73	-10.2	269.15	-5.0
14	福岡都市圏	太宰府市	45	28.6	1,895	4.5	9.56	14.2	214.35	-4.8
15	筑後	小郡市	43	59.3	1,352	3.4	5.41	9.0	264.78	-3.9
16	福岡都市圏	筑紫野市	41	-21.2	1,730	4.6	7.68	2.4	235.52	-3.5
17	筑後	柳川市	36	20.0	606	-3.5	2.22	-8.6	276.48	6.8
18	筑後	八女市	36	20.0	515	-9.3	1.77	-21.7	298.56	10.2
19	北九州	行橋市	31	14.8	556	-6.1	2.42	3.1	260.00	-3.9
20	福岡都市圏	大野城市	31	-11.4	3,118	-7.8	14.65	16.8	224.97	-16.3
福岡県全体			1,850	7.1	1,481	-2.8	6.16	-2.0	240.52	-0.8

■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	105	12.9	2,854	8.6	170.96	-6.8	102.78	-3.2
2	北九州	北九州市小倉南区	77	57.1	3,014	4.3	157.56	0.3	107.90	-1.9
3	北九州	北九州市八幡西区	62	44.2	2,993	2.2	171.88	0.5	108.65	0.0
4	福岡都市圏	福岡市東区	43	152.9	3,748	-5.1	151.61	1.3	94.59	-4.3
5	筑豊	飯塚市	42	-4.5	2,681	6.6	225.46	7.0	111.73	-2.6
6	福岡都市圏	筑紫野市	34	70.0	3,500	-1.2	163.79	-0.5	101.95	-2.0
7	福岡都市圏	糸島市	34	9.7	3,296	1.8	177.84	2.4	100.30	-5.3
8	福岡都市圏	福岡市南区	27	-12.9	4,192	-26.0	150.11	8.5	98.46	3.6
9	北九州	北九州市小倉北区	25	-7.4	3,258	-2.9	172.35	2.1	110.19	-1.6
10	筑後	筑後市	23	35.3	2,578	18.6	195.67	-5.1	101.62	-11.9
11	福岡都市圏	福岡市城南区	19	-9.5	4,915	23.1	140.44	2.2	103.97	3.8
12	筑後	八女市	19	-42.4	2,217	-7.5	202.95	-3.3	103.82	-2.7
13	福岡都市圏	福岡市早良区	18	20.0	3,521	-6.2	136.97	-5.3	95.48	-6.2
14	福岡都市圏	太宰府市	18	-21.7	3,550	0.3	187.59	9.3	101.56	-4.4
15	福岡都市圏	福津市	17	-29.2	3,282	9.5	191.45	15.8	101.42	-0.5
16	筑後	大牟田市	16	128.6	2,441	2.7	189.32	-0.9	98.56	-5.1
17	筑豊	田川市	16	-20.0	2,603	22.0	250.52	21.4	109.83	-4.8
18	北九州	岡垣町	16	1,500.0	2,539	10.5	207.22	-13.8	108.07	-6.1
19	北九州	北九州市門司区	15	-21.1	3,238	11.1	170.51	9.3	105.19	-1.2
20	北九州	北九州市若松区	14	-30.0	2,814	11.1	198.66	14.5	111.09	-0.9
福岡県全体			872	-1.7	3,125	3.3	179.24	0.6	104.67	-2.3

- 中古戸建住宅では、昨年度に続き久留米市、大牟田市、北九州市小倉南区などが上位にランクインしました。TOP20 のうち 13 市区の成約件数が増加、成約価格は 12 市区が上昇し、取引が増加する中で相対的に高額な物件が選好される都市が多くみられました。
- 中古マンションでは、例年通り福岡市中央区、博多区、東区、南区などの顔ぶれが上位を占めました。TOP20 のうち成約件数は 10 市区が増加、成約㎡単価も 10 市区が上昇しました。県内に占める TOP20 のシェアは 92.6%に達し、その中で福岡都市圏は 12 市区を占めました。福岡市博多区や東区、北九州市小倉南区などは件数増・価格上昇となり、市場規模の拡大が続いています(図表 13)。

図表 13 市区町村別成約件数TOP20 (2024 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	筑後	久留米市	116	6.4	1,803	10.5	215.77	-6.2	115.86	1.2	25.89	-1.74
2	筑後	大牟田市	96	-2.0	863	-1.4	241.59	-7.6	105.87	-0.9	39.05	1.94
3	北九州	北九州市小倉南区	92	-2.1	1,713	3.2	217.56	-0.8	114.45	6.2	31.70	-0.21
4	北九州	北九州市八幡西区	89	11.3	1,699	-1.9	223.35	2.5	111.96	0.7	33.31	1.62
5	福岡都市圏	福岡市東区	75	-5.1	3,357	-0.3	201.82	-7.0	117.99	-2.9	21.22	-3.84
6	福岡都市圏	福岡市西区	70	48.9	3,177	-4.2	212.81	-0.9	121.72	-0.7	25.97	-0.40
7	福岡都市圏	糸島市	69	6.2	2,466	5.4	232.07	1.9	113.63	2.7	23.84	-0.93
8	福岡都市圏	福岡市南区	64	30.6	3,707	5.9	192.58	-3.8	122.54	1.0	22.33	-2.22
9	福岡都市圏	宗像市	54	-14.3	1,986	8.9	287.06	7.0	123.55	6.5	25.81	-4.38
10	筑豊	飯塚市	53	-15.9	1,345	29.4	264.93	-4.0	122.44	4.7	32.00	-3.62
11	福岡都市圏	福岡市早良区	46	4.5	3,077	-2.6	184.62	-6.6	112.06	5.8	23.05	-3.98
12	福岡都市圏	筑紫野市	46	39.4	2,679	-0.5	238.66	0.8	112.27	-0.5	23.04	-1.68
13	北九州	北九州市若松区	35	-23.9	1,545	2.1	252.40	-0.7	112.49	-6.1	31.66	-1.73
14	北九州	中間市	34	25.9	861	-19.5	222.46	-10.9	97.12	-5.0	41.83	5.91
15	福岡都市圏	春日市	32	33.3	3,290	-5.5	205.81	3.5	118.84	-4.1	22.65	3.60
16	筑後	小郡市	31	24.0	2,445	17.1	232.95	-3.3	122.33	-2.3	21.16	-7.31
17	福岡都市圏	太宰府市	31	72.2	2,741	0.8	214.64	-3.1	114.53	-1.5	22.37	-5.58
18	筑後	柳川市	30	87.5	1,096	6.0	250.75	-4.9	117.92	3.9	35.31	3.98
19	北九州	行橋市	30	-9.1	1,603	40.3	265.13	15.3	115.66	1.2	26.36	-6.86
20	筑後	八女市	29	45.0	1,541	48.6	261.25	-9.6	119.31	0.5	24.45	-9.26
福岡県全体			1,723	7.7	2,046	3.7	233.03	-1.6	114.60	0.0	29.01	-0.83

■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	5.0	3,503	-1.9	54.67	5.4	60.49	-4.8	27.15	1.06
2	福岡都市圏	福岡市博多区	335	3.4	2,096	9.0	41.21	15.3	51.85	-2.2	26.42	-0.71
3	福岡都市圏	福岡市東区	315	4.0	2,595	5.7	34.14	6.9	74.00	-0.7	23.97	0.47
4	福岡都市圏	福岡市南区	247	3.8	2,153	-6.1	32.39	-0.1	65.18	-4.3	30.17	2.12
5	福岡都市圏	福岡市早良区	146	-9.9	3,813	10.8	48.73	7.0	75.00	4.3	27.31	1.46
6	北九州	北九州市小倉北区	142	22.4	1,489	-6.7	19.22	-5.1	73.13	-0.8	29.76	1.41
7	福岡都市圏	福岡市西区	134	-10.1	2,533	2.8	32.86	1.8	74.95	2.4	27.65	0.07
8	北九州	北九州市八幡西区	127	27.0	1,122	-1.0	14.83	-3.3	73.94	2.1	30.33	1.72
9	筑後	久留米市	118	-7.8	1,619	-9.7	21.67	-6.9	68.66	-6.5	25.75	2.07
10	福岡都市圏	福岡市城南区	76	-7.3	2,200	-13.4	34.09	-1.5	62.00	-11.6	28.86	-0.46
11	北九州	北九州市小倉南区	61	22.0	1,422	4.6	18.74	1.7	74.76	4.0	27.20	0.80
12	福岡都市圏	筑紫野市	58	34.9	2,016	0.4	27.95	6.1	71.28	-6.3	22.91	1.24
13	福岡都市圏	糸島市	46	58.6	1,940	12.4	25.51	10.4	75.34	2.1	24.51	1.26
14	福岡都市圏	春日市	45	-25.0	2,345	-4.6	29.51	-2.7	79.10	-1.1	25.99	2.84
15	北九州	北九州市門司区	39	-4.9	1,238	-0.2	15.83	-3.3	75.13	1.0	31.17	0.67
16	福岡都市圏	大野城市	35	-2.8	2,701	5.2	37.18	9.1	70.34	-5.4	22.31	1.14
17	北九州	北九州市八幡東区	28	-26.3	1,287	-16.0	16.94	-7.0	72.57	-7.2	30.93	3.19
18	筑後	大牟田市	26	18.2	1,185	-22.1	15.51	-20.1	71.59	-7.2	26.99	5.99
19	北九州	北九州市戸畑区	25	-35.9	1,347	3.1	16.93	1.6	72.70	-2.7	31.59	-0.12
20	福岡都市圏	粕屋町	23	-4.2	2,135	-4.8	27.41	-1.6	79.47	-2.0	26.54	5.69
福岡県全体			2,686	2.0	2,345	-0.1	34.64	1.9	67.69	-1.9	27.05	1.02

- 賃貸マンションでは、例年通り福岡市博多区、中央区、東区、南区などが上位にランクインしました。成約件数は 14 区市町が減少する一方、賃料は 17 区市町で上昇し、取引が減少する中で相対的に高価な物件取引が目立ちました。県内に占める TOP20 のシェアは 94.7%に達し、福岡都市圏は 15 市区を占めました。前年度に比べて取引の減少が顕著となっており、主力の賃貸マンション市場を中心に需要は軟調に推移しています。
- 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 12 市区が増加し、賃料は 16 市区で上昇しました。取引上位の福岡市東区、南区、博多区、城南区などは件数・賃料ともにプラスとなり、主力の賃貸アパート市場では堅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 (2024 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	4,600	-11.9	6.86	3.5	2,054	3.6	34.43	0.7	18.00	0.14
2	福岡都市圏	福岡市中央区	3,866	-12.9	7.21	1.9	2,179	2.5	33.41	-0.4	21.94	1.40
3	福岡都市圏	福岡市東区	2,029	-15.3	6.57	4.6	1,643	-2.3	40.09	5.3	22.53	3.43
4	福岡都市圏	福岡市南区	1,965	-13.2	6.62	6.9	1,836	5.9	37.75	1.0	22.78	0.47
5	福岡都市圏	福岡市早良区	1,090	-17.6	7.94	5.2	1,876	4.3	43.06	0.3	23.63	0.18
6	福岡都市圏	福岡市西区	902	-9.3	6.50	1.1	1,634	1.9	41.50	-1.8	20.51	0.18
7	福岡都市圏	福岡市城南区	688	-10.6	5.48	1.1	1,531	1.9	36.97	-1.0	27.68	0.34
8	筑後	久留米市	674	-13.5	5.43	4.1	1,265	0.5	44.43	4.0	25.95	0.90
9	北九州	北九州市小倉北区	445	-33.4	5.70	7.1	1,435	2.3	40.86	4.7	20.95	0.87
10	北九州	北九州市八幡西区	419	39.7	5.65	5.8	1,419	7.3	42.32	-2.5	14.70	-5.16
11	福岡都市圏	春日市	262	-16.8	6.11	8.1	1,343	0.3	48.82	7.6	27.77	1.25
12	北九州	北九州市小倉南区	257	24.2	6.03	4.6	1,171	0.3	53.74	1.8	16.86	-5.00
13	福岡都市圏	大野城市	191	-24.8	6.43	-3.3	1,463	-2.7	45.98	0.2	25.23	5.59
14	福岡都市圏	那珂川市	187	36.5	5.93	-1.8	1,331	16.6	48.64	-12.0	23.46	-3.25
15	筑後	大牟田市	180	-15.5	5.66	2.4	1,140	-5.9	52.16	8.5	23.00	4.19
16	福岡都市圏	糸島市	176	18.1	5.93	0.4	1,244	-3.3	49.59	2.8	19.03	2.55
17	福岡都市圏	筑紫野市	151	-9.6	5.68	-7.7	1,420	-0.4	42.49	-7.9	23.87	-1.50
18	福岡都市圏	宗像市	117	0.9	5.55	5.6	1,245	4.7	45.91	1.3	22.05	-0.66
19	福岡都市圏	志免町	105	-16.0	6.86	0.8	1,303	3.5	53.79	-3.1	21.40	0.92
20	福岡都市圏	太宰府市	99	1.0	4.24	1.8	1,258	2.7	35.55	-0.5	30.91	0.85
福岡県全体			19,423	-11.5	6.63	3.1	1,712	1.6	38.72	1.5	21.48	0.84

■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	1,161	36.4	5.07	8.4	1,666	5.1	32.05	4.4	14.76	-3.06
2	福岡都市圏	福岡市南区	764	7.6	5.34	7.1	1,739	6.7	31.53	0.3	15.99	-1.23
3	福岡都市圏	福岡市博多区	555	11.2	5.55	7.8	1,888	7.1	30.32	1.4	13.94	-1.77
4	福岡都市圏	福岡市城南区	548	14.4	4.39	5.1	1,580	6.5	28.10	-1.4	20.52	-0.62
5	筑後	久留米市	493	-8.0	4.54	-3.8	1,275	-0.2	37.78	-3.0	17.79	0.94
6	福岡都市圏	福岡市西区	472	4.4	5.29	3.3	1,728	5.6	31.91	-2.3	12.66	-3.30
7	福岡都市圏	福岡市早良区	374	-5.8	5.71	2.6	1,588	1.6	37.34	2.3	17.63	0.57
8	福岡都市圏	春日市	345	16.9	5.37	3.8	1,479	4.0	38.25	0.4	17.05	-2.52
9	福岡都市圏	筑紫野市	212	-15.2	5.20	-1.7	1,582	-0.6	35.24	0.5	12.33	0.51
10	福岡都市圏	那珂川市	177	-2.7	5.62	2.7	1,319	-0.2	45.60	2.4	20.82	1.62
11	福岡都市圏	大野城市	172	13.2	5.54	7.4	1,349	9.3	43.53	-0.3	22.30	-3.14
12	筑後	柳川市	167	4.4	4.86	3.3	1,025	-5.9	48.91	10.1	17.91	2.43
13	筑後	大牟田市	163	0.6	4.90	2.6	1,099	2.2	47.19	1.7	18.28	-1.89
14	北九州	北九州市八幡西区	161	51.9	4.87	8.8	1,259	14.6	40.98	-5.1	20.08	-4.37
15	福岡都市圏	福岡市中央区	161	-11.0	6.05	9.8	1,936	7.4	32.19	3.0	16.78	-4.13
16	北九州	北九州市小倉北区	104	42.5	5.41	-4.2	1,438	11.8	39.49	-12.3	15.90	-3.81
17	北九州	北九州市小倉南区	102	22.9	4.45	3.5	1,255	11.4	38.30	-6.0	22.49	-2.73
18	福岡都市圏	太宰府市	102	-10.5	4.63	-2.0	1,398	-6.5	35.03	2.5	20.99	3.60
19	筑豊	飯塚市	94	-2.1	4.44	1.5	1,181	3.3	40.71	-2.4	24.00	-1.44
20	福岡都市圏	糸島市	86	-18.1	5.26	4.8	1,348	2.6	41.21	2.5	16.90	1.00
福岡県全体			7,500	6.4	5.14	4.3	1,413	4.5	36.35	-0.2	17.00	-1.07

福岡県 沿線駅別の成約件数TOP20 (2024 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、東郷、福岡などの各駅が上位にランクインしました。TOP20 のうち 15 駅の件数が増加、9 駅の㎡単価が上昇し、前年度に続いて上位駅商圈における土地取引の増加が目立ちました。

●新築戸建では、JR 日豊本線下曾根、JR 久大本線南久留米、JR 鹿児島本線羽犬塚などが上位に入りました。TOP20 のうち 18 駅の件数が増加、14 駅の価格が上昇しました。上位駅の商圈では、総じて建築費の高騰により販売価格が上昇する中で、住戸規模を抑えた供給がみられました(図表 14)。

図表 14 沿線駅別成約件数TOP20 (2024 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	35	40.0	1,223	9.3	4.91	18.0	269.60	-4.4
2	JR鹿児島本線	東郷	29	-6.5	1,226	-2.8	5.20	7.9	263.94	-1.2
3	JR篠栗線	天道	29	141.7	894	-4.8	4.24	7.5	218.56	-9.7
4	JR博多南線	博多南	28	27.3	2,308	-3.9	11.30	3.5	219.92	1.0
5	JR鹿児島本線	福岡	23	-14.8	1,575	-4.0	7.07	-1.8	240.13	5.4
6	JR久大本線	南久留米	22	46.7	1,428	41.1	6.20	36.5	227.40	-5.0
7	JR日豊本線	下曾根	21	-4.5	1,219	-11.6	6.86	-8.9	192.05	7.2
8	西鉄天神大牟田線	高宮	20	33.3	3,245	-16.1	16.87	-0.8	195.41	-6.8
9	JR鹿児島本線	羽犬塚	19	35.7	734	-1.6	2.95	2.6	243.91	-8.0
10	JR筑肥線	周船寺	16	100.0	2,894	3.7	12.05	-11.0	246.85	8.3
11	筑豊電気鉄道	三ヶ森	16	14.3	1,184	11.2	4.94	-1.6	246.74	18.7
12	西鉄天神大牟田線	西鉄銀水	16	300.0	445	44.9	1.72	19.9	258.45	21.3
13	西日本鉄道太宰府線	太宰府	14	250.0	1,319	-24.7	5.33	-13.5	263.84	-7.7
14	JR鹿児島本線	福工大前	14	27.3	2,706	1.3	11.64	11.0	234.61	-12.3
15	西鉄天神大牟田線	大橋	13	-23.5	2,658	-1.1	14.96	-0.2	182.37	2.6
16	JR鹿児島本線	海老津	13	-43.5	616	-22.5	2.18	-20.7	301.61	1.6
17	JR筑豊本線	新飯塚	13	44.4	665	-30.6	2.93	-21.4	226.60	-6.0
18	JR筑豊本線	天道	13	1,200.0	714	34.6	2.99	88.6	238.22	-28.8
19	JR鹿児島本線	渡瀬	13	333.3	521	10.7	1.93	-13.1	273.63	29.3
20	JR久大本線	久留米大学前	12	50.0	1,346	6.2	5.54	-2.3	263.24	16.9
福岡県全体			1,850	7.1	1,481	-2.8	6.16	-2.0	240.52	-0.8

■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	下曾根	22	10.0	2,945	-0.9	148.92	-10.5	107.99	-3.9
2	JR久大本線	南久留米	21	133.3	2,978	11.0	151.51	-11.5	98.99	-9.2
3	JR鹿児島本線	羽犬塚	18	63.6	2,604	15.9	195.54	-4.4	102.52	-7.9
4	JR久大本線	久留米高校前	12	200.0	3,266	-16.8	158.46	-9.9	106.29	-7.6
5	JR筑豊本線	本城	12	200.0	3,228	1.4	160.30	11.9	109.04	3.0
6	JR筑肥線	筑前前原	12	50.0	3,406	7.6	169.17	-1.3	101.90	-0.7
7	JR篠栗線	天道	12	-14.3	2,765	11.3	197.78	-4.7	115.44	-0.0
8	JR日豊本線	城野	11	120.0	3,085	5.7	153.38	10.2	108.10	-2.2
9	筑豊電気鉄道	西山	11	120.0	2,655	6.2	164.17	-10.4	108.06	-1.2
10	西鉄天神大牟田線	大善寺	11	57.1	2,621	-5.7	162.28	-16.8	103.80	1.8
11	JR鹿児島本線	九州工大前	10	0.0	3,683	11.2	145.89	1.6	109.32	-1.2
12	西日本鉄道貝塚線	三苦	10	400.0	3,759	-7.6	161.18	-17.5	98.51	3.9
13	JR博多南線	博多南	9	80.0	3,739	-3.2	154.53	-2.6	107.33	-5.9
14	JR日豊本線	安部山公園	9	80.0	3,038	11.0	163.42	-7.5	108.80	1.3
15	JR鹿児島本線	水巻	9	80.0	2,864	1.0	208.18	13.9	106.51	-5.2
16	JR後藤寺線	田川後藤寺	9	12.5	2,565	19.2	240.35	13.8	111.66	-5.3
17	西鉄天神大牟田線	筑紫	9	12.5	3,809	1.5	171.19	14.6	104.49	-3.5
18	西鉄天神大牟田線	井尻	8	700.0	4,760	61.3	128.63	14.5	100.03	14.0
19	JR鹿児島本線	福岡	8	60.0	3,556	19.0	189.02	11.0	103.78	1.5
20	JR鹿児島本線	福工大前	8	60.0	3,384	-15.0	143.28	-15.2	84.25	-18.2
福岡県全体			872	-1.7	3,125	3.3	179.24	0.6	104.67	-2.3

●中古戸建では、JR 博多南線博多南、JR 日豊本線下曾根、JR 鹿児島本線赤間などの各駅が上位にランクインしました。TOP20 のうち 15 駅の件数が増加しましたが、価格の上昇は 10 駅に留まりました。上位駅の商圈では、前年度に比べて中古戸建取引が増加する動きが目立ちます。

●中古マンションでは、西鉄天神大牟田線西鉄平尾、高宮、大橋などが上位に入りました。福岡市空港線と七隈線、西鉄天神大牟田線の 17 駅がランクインし、主力市場の沿線構成に変化はありません。TOP20 のうち件数の増加は 10 駅に留まりましたが、㎡単価は 14 駅で上昇しました。上位駅の商圈では価格の上昇が続き、相対的に高額物件に需要が集まる傾向がみられます(図表 14)。

図表 14 沿線駅別成約件数TOP20 (2024 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博多南線	博多南	27	28.6	3,233	12.5	196.22	3.6	122.31	10.6	23.67	1.4
2	JR日豊本線	下曾根	25	-21.9	1,838	12.0	206.91	-1.5	108.73	10.2	28.27	-5.5
3	JR鹿児島本線	赤間	20	-23.1	2,166	16.7	271.85	0.8	122.30	5.1	23.23	-9.5
4	福岡市七隈線	橋本	19	18.8	2,590	-6.5	209.84	-3.8	125.65	10.2	32.29	1.5
5	JR鹿児島本線	折尾	17	13.3	1,691	-25.1	248.89	5.5	112.15	-8.1	35.85	8.5
6	JR鹿児島本線	福岡	17	-32.0	2,647	-8.7	222.79	-5.0	115.98	7.2	19.57	0.6
7	JR日豊本線	安部山公園	16	6.7	1,366	4.7	220.15	-0.5	117.30	13.2	35.54	1.0
8	JR鹿児島本線	大牟田	16	33.3	1,245	45.8	246.70	-18.4	110.52	2.2	32.22	-9.5
9	JR篠栗線	篠栗	15	650.0	2,562	-10.3	231.17	-27.8	100.08	-8.3	21.17	-17.2
10	西鉄天神大牟田線	高宮	15	114.3	4,195	-1.9	176.13	-16.6	127.77	-11.7	20.18	-4.2
11	JR筑肥線	筑前前原	15	-34.8	2,660	-2.1	217.57	-4.4	113.81	-3.9	21.92	-1.4
12	西鉄天神大牟田線	大橋	15	25.0	3,881	30.8	170.39	-10.5	108.39	0.3	19.60	-14.6
13	JR鹿児島本線	海老津	15	66.7	1,168	3.0	256.17	-2.5	108.64	3.0	36.51	-5.6
14	JR鹿児島本線	羽犬塚	15	25.0	1,673	-9.7	227.73	-18.7	111.03	-10.6	23.69	-3.0
15	JR筑肥線	下山門	12	71.4	3,034	-12.9	230.46	9.6	111.07	-5.9	23.29	2.6
16	JR久大本線	南久留米	12	71.4	2,278	8.6	177.64	9.0	100.20	-1.9	17.60	0.2
17	JR日豊本線	行橋	12	20.0	1,931	88.9	263.91	23.1	115.69	-3.3	22.48	-15.9
18	筑豊電気鉄道	西山	12	33.3	1,118	26.8	240.28	12.2	108.06	8.0	42.60	0.4
19	筑豊電気鉄道	通谷	12	71.4	834	-34.3	246.51	-3.3	106.53	1.3	48.47	10.4
20	JR香椎線	宇美	12	-20.0	2,213	-20.2	219.22	-2.0	109.96	-18.1	25.07	7.0
福岡県全体			1,723	7.7	2,046	3.7	233.03	-1.6	114.60	0.0	29.01	-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	西鉄平尾	89	18.7	2,445	24.2	42.31	27.0	58.46	-0.3	30.77	-3.6
2	西鉄天神大牟田線	高宮	82	-5.7	2,295	-4.2	33.88	-0.6	66.75	-0.4	29.35	2.9
3	西鉄天神大牟田線	大橋	75	-5.1	2,057	-18.5	32.64	-6.1	60.03	-13.7	30.25	3.7
4	福岡市七隈線	薬院大通	63	-7.4	4,809	21.7	62.54	13.5	71.65	7.0	26.02	-1.5
5	福岡市空港線	赤坂	61	10.9	3,977	15.4	62.73	12.8	60.53	2.5	25.90	0.9
6	福岡市空港線	大濠公園	59	11.3	2,591	0.4	48.34	4.0	54.14	2.4	30.17	3.6
7	福岡市空港線	西新	55	-14.1	4,939	14.4	64.03	10.4	72.61	2.9	21.60	0.7
8	福岡市空港線	藤崎	52	13.0	4,187	9.0	51.81	5.8	80.40	4.7	25.35	0.2
9	福岡市七隈線	桜坂	51	34.2	3,208	-12.3	45.93	1.1	66.20	-9.9	29.40	2.8
10	福岡市空港線	姪浜	47	-14.5	2,923	1.7	37.41	2.7	76.72	0.3	25.97	0.2
11	福岡市七隈線	六本松	45	-21.1	3,946	1.3	55.35	8.5	68.06	-8.3	23.81	1.2
12	福岡市空港線	唐人町	41	-12.8	4,253	-36.7	56.28	-26.6	69.72	-11.3	26.93	7.4
13	JR鹿児島本線	千早	41	17.1	4,045	17.2	48.52	20.1	83.42	-1.7	11.42	-6.2
14	福岡市空港線	室見	41	-4.7	2,434	-1.0	32.49	-0.2	71.70	1.3	33.96	3.3
15	福岡市箱崎線	呉服町	39	69.6	1,821	28.5	44.47	11.1	42.00	27.4	25.51	2.0
16	西鉄天神大牟田線	井尻	38	46.2	2,472	10.7	32.68	7.8	73.71	2.4	26.55	1.1
17	西鉄天神大牟田線	西鉄久留米	37	-2.6	1,976	-1.7	25.99	-3.3	71.34	1.7	23.27	2.0
18	福岡市七隈線	別府	37	-19.6	2,853	-14.5	45.59	3.5	61.23	-16.9	23.69	-1.2
19	JR篠栗線	柚須	35	12.9	1,775	-12.5	25.43	-5.7	66.63	-7.4	29.59	3.3
20	福岡市空港線	東比恵	32	33.3	2,597	18.7	43.88	16.6	58.92	9.6	22.95	-5.2
福岡県全体			2,686	2.0	2,345	-0.1	34.64	1.9	67.69	-1.9	27.05	1.0

- 賃貸マンションでは、西鉄天神大牟田線西鉄平尾、高宮、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 16 駅で件数が減少する一方、17 駅で㎡単価が上昇し、上位駅の商圈では引き続き賃料の上昇が目立ちました。上位 20 駅商圈の取引は福岡県内の 46.6% を占め、JR 鹿児島本線や西鉄天神大牟田線、福岡市七隈線で 15 駅がランクインし、これらの沿線に取引が集中する傾向にあります。
- 賃貸アパートでは、西鉄天神大牟田線井尻、高宮、JR 博多南線博多南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、19 駅の賃料が上昇しました。前年度に続いて件数・賃料がプラスとなる駅商圈が多く、賃貸マンションに比べてアパート需要は堅調に推移しています(図表 14)。

図表 14 沿線駅別成約件数TOP20 (2024 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	983	4.2	7.14	13.5	2,185	6.8	33.35	4.8	18.50	-0.2
2	JR鹿児島本線	博多	696	-21.4	6.99	-1.2	2,082	1.1	34.16	1.4	17.32	0.1
3	西鉄天神大牟田線	高宮	643	-13.9	6.77	4.0	1,861	0.3	38.03	3.3	21.76	0.9
4	福岡市七隈線	渡辺通	630	-10.5	6.89	3.9	2,165	4.7	32.00	-0.7	19.36	0.3
5	福岡市空港線	東比恵	561	-27.4	6.86	0.3	2,037	1.7	34.73	-0.1	17.84	1.9
6	西鉄天神大牟田線	大橋	542	-16.0	6.17	3.5	1,818	3.9	35.27	0.4	24.13	0.2
7	福岡市空港線	大濠公園	488	-19.2	7.14	-2.7	2,215	-0.3	32.86	-1.5	19.80	2.6
8	福岡市七隈線	薬院大通	484	9.5	7.62	2.8	2,251	4.2	34.32	0.9	22.75	-1.1
9	JR鹿児島本線	吉塚	475	-12.7	6.82	4.6	1,982	3.3	34.37	0.7	15.57	1.0
10	福岡市空港線	西新	451	-26.2	8.37	13.7	2,052	5.1	39.80	4.9	24.24	-0.1
11	福岡市箱崎線	呉服町	362	-15.0	6.45	-0.6	2,137	0.3	30.73	-0.8	17.95	1.8
12	JR鹿児島本線	箱崎	352	-33.7	6.45	-1.3	1,776	1.5	37.30	-1.7	20.19	7.2
13	福岡市空港線	唐人町	344	-20.9	7.68	-9.9	2,071	-5.1	37.17	-4.4	23.12	5.9
14	福岡市空港線	赤坂	315	-8.4	8.10	4.6	2,227	-0.5	35.96	6.1	26.68	1.5
15	福岡市空港線	藤崎	315	-13.5	8.78	0.9	1,953	1.4	45.81	-0.5	22.27	1.3
16	JR鹿児島本線	竹下	302	-16.8	6.86	5.6	1,745	2.9	40.97	4.1	20.81	0.4
17	福岡市空港線	中洲川端	288	-15.8	7.38	10.0	2,254	4.0	33.09	5.4	17.09	1.7
18	JR博多南線	博多南	282	8.0	6.00	1.2	1,281	9.7	50.29	-5.4	25.19	-1.8
19	西鉄天神大牟田線	薬院	282	-20.1	6.90	-1.6	2,133	1.9	32.58	-2.9	21.48	1.5
20	福岡市空港線	博多	258	8.9	7.41	10.0	2,204	10.3	34.05	0.4	19.33	0.1
福岡県全体			19,423	-11.5	6.63	3.1	1,712	1.6	38.72	1.5	21.48	0.8

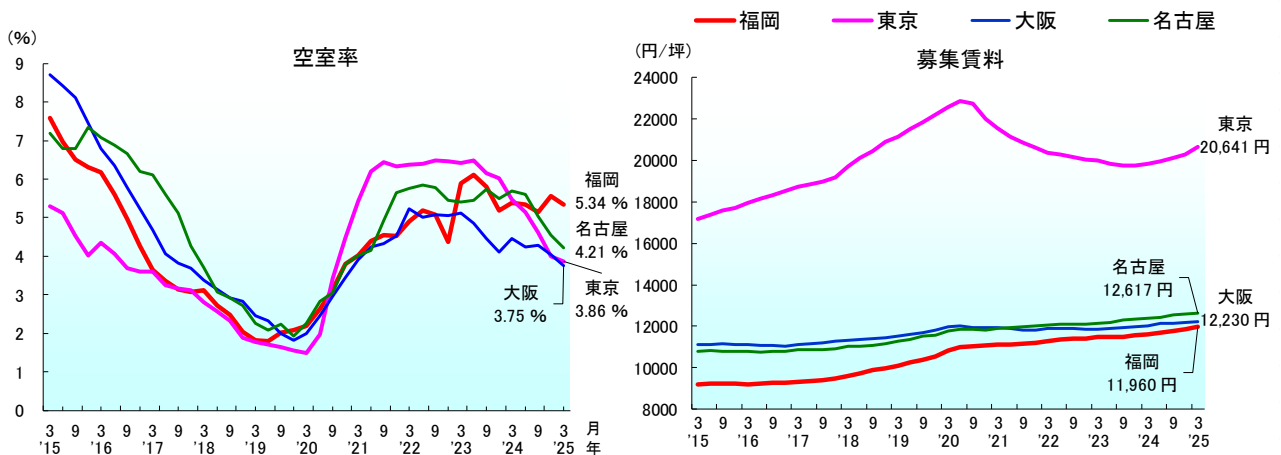
■賃貸アパート

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	285	-3.1	5.15	-3.2	1,701	1.5	31.19	-3.7	15.87	1.7
2	JR博多南線	博多南	284	11.4	5.57	1.4	1,368	-0.7	43.11	1.3	19.17	0.0
3	西鉄天神大牟田線	高宮	219	32.7	5.63	19.0	1,817	5.3	31.40	11.6	14.62	-2.2
4	福岡市七隈線	福大前	154	18.5	3.88	4.8	1,553	9.2	25.23	-3.1	19.59	-1.0
5	JR鹿児島本線	九産大前	140	35.9	5.19	3.9	1,630	0.9	33.14	3.9	13.18	0.7
6	JR筑肥線	周船寺	138	27.8	5.00	5.3	1,654	0.5	31.79	4.2	12.00	-3.2
7	JR鹿児島本線	笹原	137	50.5	5.25	9.1	1,795	11.0	29.92	-1.6	12.87	-4.5
8	JR鹿児島本線	南福岡	116	12.6	5.40	2.5	1,616	2.0	34.10	0.3	13.42	-0.6
9	JR鹿児島本線	福工大前	112	14.3	4.34	4.0	1,466	-0.7	30.56	3.5	22.87	-0.1
10	JR鹿児島本線	竹下	104	44.4	5.57	2.4	1,907	12.0	30.32	-6.8	13.78	-1.0
11	西鉄天神大牟田線	大橋	102	-15.7	4.91	9.2	1,773	12.5	28.50	-1.7	20.82	-2.2
12	福岡市空港線	姪浜	98	-2.0	5.27	4.2	1,837	12.1	29.00	-6.7	14.24	-3.7
13	福岡市七隈線	野芥	97	-13.4	6.05	9.3	1,643	9.9	38.95	2.3	12.24	-2.5
14	福岡市七隈線	七隈	95	-11.2	4.22	12.4	1,623	17.1	25.91	-8.0	19.44	-6.0
15	JR香椎線	和白	93	158.3	5.63	15.5	1,703	9.3	34.47	8.8	5.92	-9.5
16	福岡市七隈線	別府	93	75.5	4.98	11.0	1,689	7.1	29.34	0.4	22.27	-3.2
17	西鉄天神大牟田線	雑餉隈	92	17.9	5.85	19.7	1,935	15.4	30.70	2.5	9.65	-4.4
18	JR鹿児島本線	箱崎	89	-1.1	4.90	14.2	1,848	9.6	27.70	5.9	17.44	-5.6
19	JR鹿児島本線	香椎	85	26.9	4.78	6.7	1,784	6.7	27.46	0.7	13.85	-2.7
20	JR筑肥線	下山門	79	38.6	4.91	1.4	1,841	14.5	27.39	-13.7	9.50	-9.4
福岡県全体			7,500	6.4	5.14	4.3	1,413	4.5	36.35	-0.2	17.00	-1.1

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 25 年 3 月時点で 5.34%と、前年同月比で 0.05 ポイント低下しました。空室率の改善が進んだ東京や大阪、名古屋に比べて 1 ポイント以上高く、天神ビックバンなどで新築オフィスの供給が進んだこともあり空室率の低下は小幅に留まっています。一方、25 年 3 月の平均募集賃料は 11,960 円/坪で、大阪・名古屋の水準に近づいています(図表 15)。
- 主要都市のオフィスの取引利回りは、いずれもコロナ禍以前の 19 年 4 月から低下が続いています。商業施設も同様の傾向にあり、低下幅は東京都心と同等かより大きくなっています。福岡の利回りは名古屋や横浜と概ね同水準で広島より低く、業務・商業用不動産に対する需要は東京・大阪に次いで強い状況にあります(図表 16)。

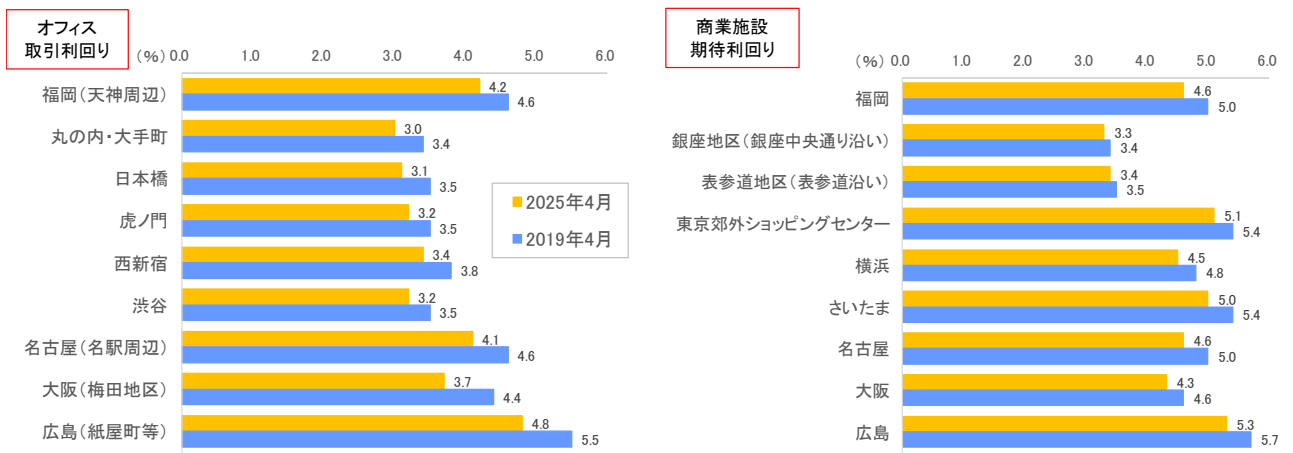
図表 15 主要ビジネス地区におけるオフィス空室率と募集賃料の比較



* 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、心齋橋・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1500㎡、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

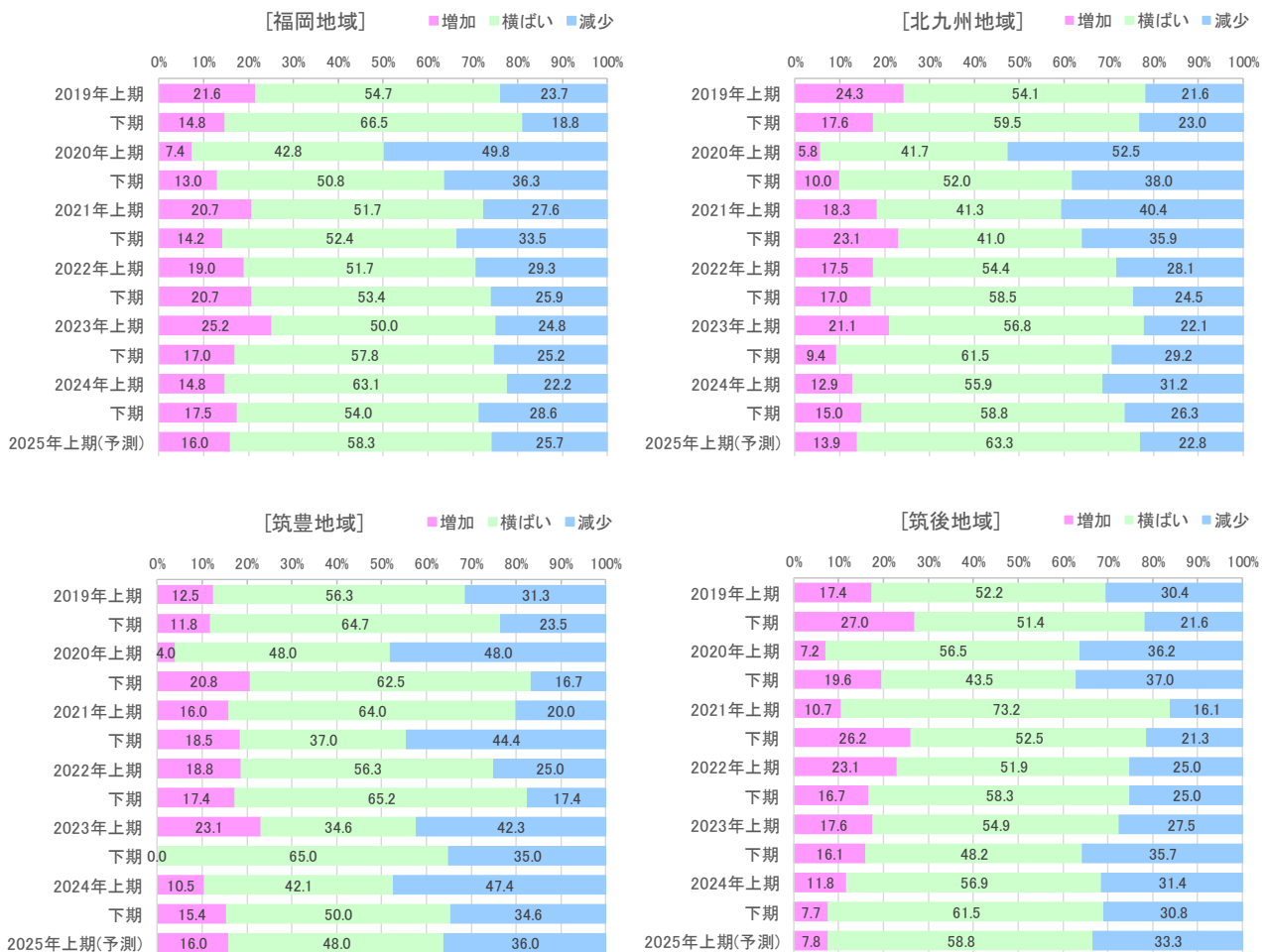
* 商業施設(東京郊外ショッピングセンター以外の地区は都心型高級専門店) 賃料体系・定期借家・売上連動型中心、テナント・高級ブランド品小売業中心

出典：「第40回・第52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

- 福岡県内の宅地建物取引業者に聞いた不動産市況に関する調査結果をみると、24 年下期は筑後地域以外が前期比で仲介件数の「増加」を実感した比率が上昇しました。ただ、福岡地域では「減少」を実感した比率も上昇しました(図表 17)。
- 最大市場の福岡地域では、24 年下期に「増加」が前期比で 2.7 ポイント上昇し、「横ばい」は 9.1 ポイント縮小しました。北九州地域では「増加」が 2.1 ポイント上昇し、「減少」は 4.9 ポイント縮小しました。筑豊地域は「増加」が 4.9 ポイント拡大しましたが、筑後地域は 4.1 ポイント低下しました。
- 25 年上期に向けた予測では、福岡地域と北九州地域で「増加」は低下し、筑豊・筑後地域で「減少」の比率が上昇しています。ふれんずのデータでは、売買市場を中心に足元で取引は堅調な動きがみられますが、不動産業界では市況の先行きをやや厳しく捉えているようです。

図表 17 福岡県の不動産市況（仲介件数）に関する景況感



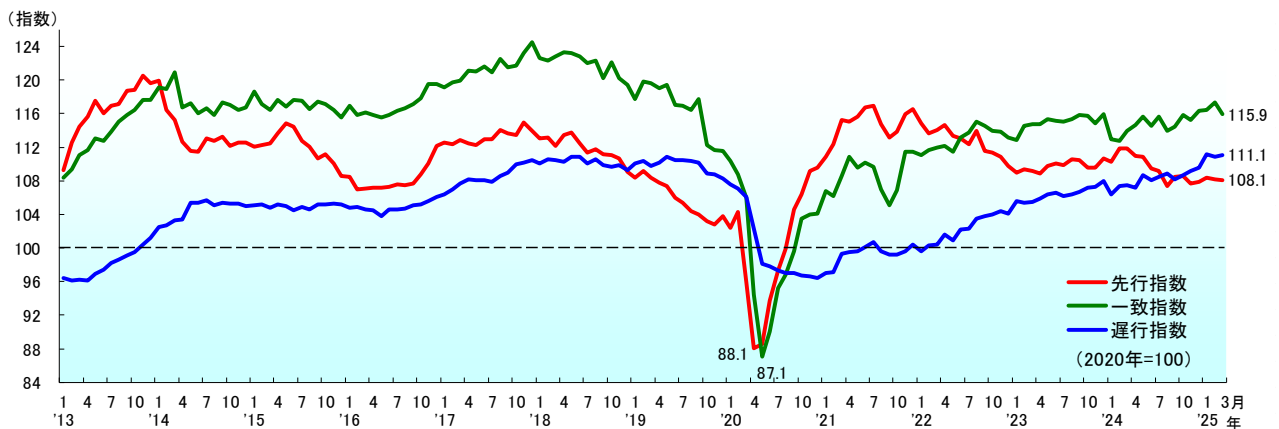
*上記は、福岡県内の宅地建物取引業者に対し仲介件数の増減の実感を聞いたアンケート調査結果。四捨五入の関係で100%にならない場合がある

資料：「福岡県不動産市況DI調査」(公社)福岡県不動産鑑定士協会

*DIは、Diffusion Index(景気動向指数)の略

- 内閣府が公表した景気動向指数をみると、商業販売額などで構成される一致指数や家計消費支出などからなる遅行指数は堅調ですが、株価などからなる先行指数は停滞しています(図表 18)。民間調査機関の予測から今後の経済見通しをみると、25年度のGDP成長率は米国の関税政策に伴う物価上昇や日米景気の悪化懸念などから0.5%台まで低下し26年度も0.6%台に留まる見込みです。足元の物価は3%前後の水準にありますが、その後は低下し26年当初には2%を下回る見通しです(図表 19)。
- 日銀は24年3月のマイナス金利解除以降、政策金利を0.5%まで引き上げましたが、株価の変動や企業業績の先行き不透明感などから、更なる利上げを含めた金融政策の行方は予断を許しません。金融市場では、日銀の利上げは26年前半に向けて1回程度の実施に留まるとの見方が広がっています。
- 賃金を上回る物価上昇や金利上昇が顕在化すると、取得能力の低下から住宅市況の下押し圧力が高まります。ただ、足元の福岡県の中古住宅市場は比較的堅調に推移しており、住宅ローン金利も変動型を中心に低位を維持しています。現状では外部環境の悪化が即座に市場に波及するとは考えにくく、当面は物価と賃金の動向や日銀の金融政策の方向性を注視する展開が続くと予想されます。

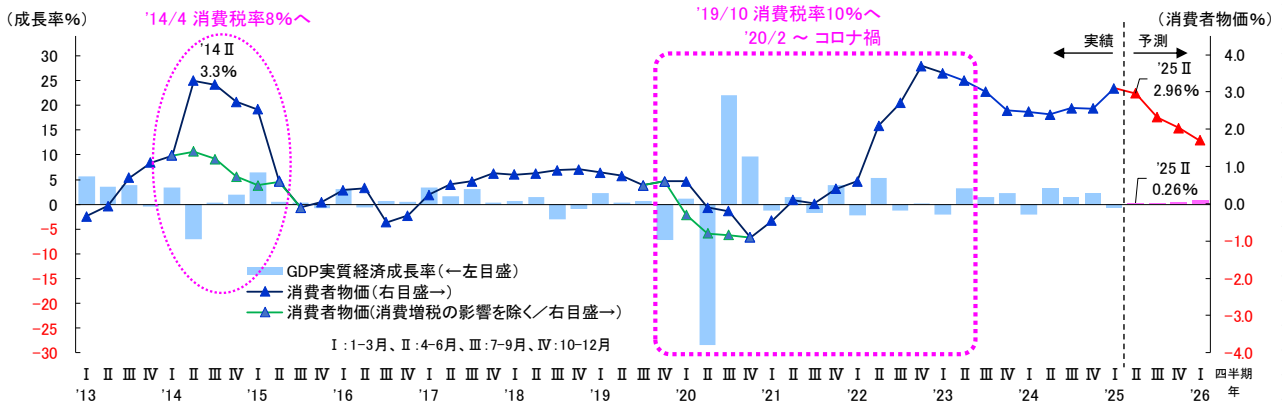
図表 18 景気動向指数 (CI 指数)



*先行指数: 新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標
 *一致指数: 鉱工業生産指数、輸出数量指数、商業販売額など10指標に基づく合成指標
 *遅行指数: 家計消費支出、法人税収入、完全失業率など9指標に基づく合成指標

資料: 「景気動向指数 2025年5月」内閣府

図表 19 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 2025年5月」公益社団法人 日本経済研究センター