マーケットレポート　福岡県全域 版

2025 年夏号

上銘 鑑定 上銘不動産鑑定士事務所

福岡県知事第(1)-347 号

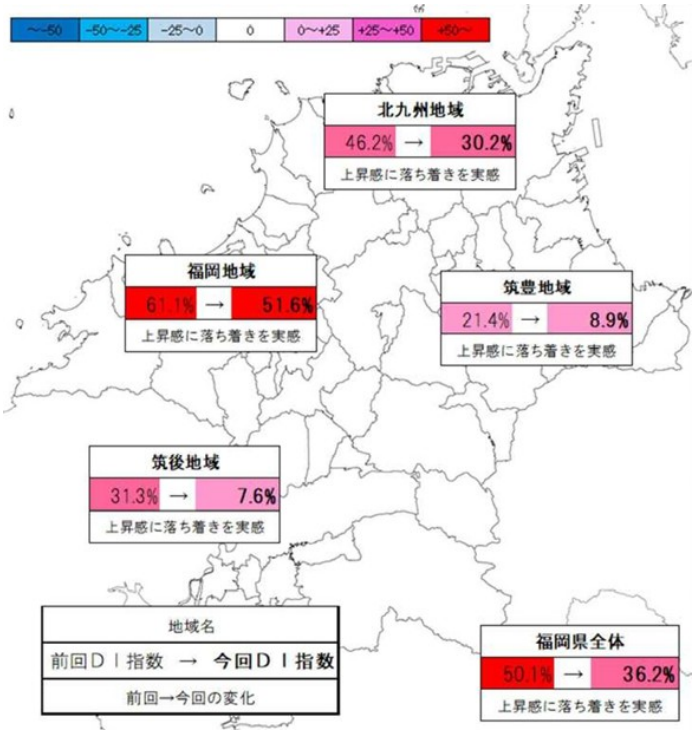
福岡県不動産鑑定士協会 YouTube

■ 土地価格の景気動向指数（DI 調査）

不動産市況の景気動向指数（DI 調査） ~令和 7 年 1 月実施~

福岡県全域で「上昇感に落ち着きを実感」との回答が最多。

※第 20 回福岡県不動産市況 DI 調査より



不動産市況の地価動向について、「上昇感に落ち着きを実感」との回答が多い。過熱感があった福岡地域についても、同様の傾向。なお、半年後の地価について予測する回答においては、筑豊地域は「上昇感から転じて下落を予測」という結果になった。福岡地域、北九州地域、筑後地域については、半年後も上昇しているとの見方が多かった。(n=428)

調査時点における過去半年の地価動向（実感値）		上昇傾向	横ばい	下落傾向	小計
北九州地域	回答数（件）	76	85	21	182
	割合	41.8%	46.7%	11.5%	100.0%
	DI指数 （前回）		+30.2%		(+46.2%)
福岡地域	回答数（件）	235	156	22	413
	割合	56.9%	37.8%	5.3%	100.0%
	DI指数 （前回）		+51.6%		(+61.1%)
筑豊地域	回答数（件）	17	27	12	56
	割合	30.4%	48.2%	21.4%	100.0%
	DI指数 （前回）		+8.9%		(+21.4%)
筑後地域	回答数（件）	39	63	29	131
	割合	29.8%	48.1%	22.1%	100.0%
	DI指数 （前回）		+7.6%		(+31.3%)

地域名	細区分	エリア名	市町村名
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、
		筑紫	大野城市、太宰府市、那珂川市
	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、
		嘉飯	嘉麻市、桂川町
	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、
		朝倉	うきは市、大刀洗町
	筑後・八女・柳川・大牟田	筑後	筑後市、大木町、八女市、広川町、
		八女	柳川市、大川市、大牟田市、みやま市

不動産市況の景気動向指数（DI 調査）とは

Diffusion Index（景気動向指数）に関する調査で、公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会が年二回実施。不動産市況の先行きについて宅地建物取引業者へのアンケート調査し、指標化のうえ公表している。

■ 土地価格（宅地・農地・林地）

宅地・農地・林地価格の推移 ~令和 7 年の取引価格の結果~

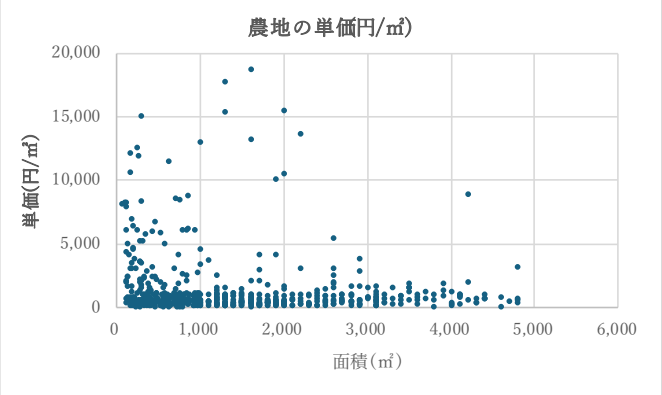
福岡県内全域を調査。農地の平均単価は 1,457 円/㎡、林地の平均単価は 1,260 円/㎡だった。

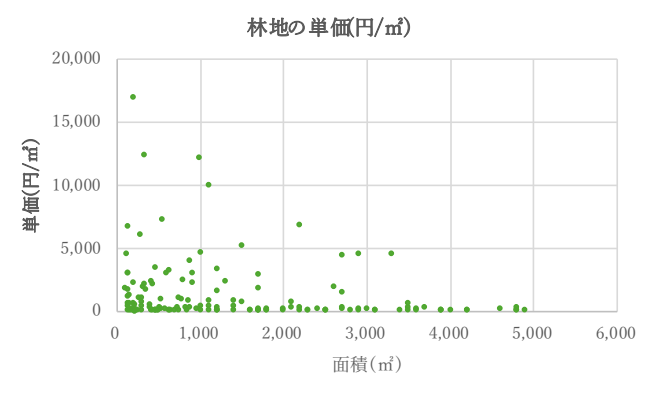
	平均値		中央値			
	地積	**単価**	**地積**	**単価**	集計件数	取引時期
宅 地	**406 ㎡**	**96,615 円/㎡**	**290 ㎡**	**27,000 円/㎡**	取引件数 2,328 件	2024 年
農 地	**1,455 ㎡**	**1,457 円/㎡**	**1,200 ㎡**	**538 円/㎡**	取引件数 558 件	2024 年
林 地	**1,426 ㎡**	**1,260 円/㎡**	**990 ㎡**	**200 円/㎡**	取引件数 151 件	2024 年

※国土交通省不動産情報ライブラリより当事務所作成

福岡県内の宅地の取引件数は 2300 件超（2024 年）と活況。背後には、2022 年以降の堅調な土地価格の推移があると思料される。

農地及び林地については、取引情報が出回りづらく相場を把握しにくい状況が続いている。国土交通省ライブラリにおいて、取引単価が把握できたものは上記の通りである。都市近郊型の農地及び隣地については、宅地化前提の取引が散見されるため、中央値の平均価格が純粋な農地・林地利用を前提とした相場水準を表すものと推測される。





事務所概要

【御礼】開業一周年を迎えました。

事務所概要

事務所名	上銘不動産鑑定士事務所 福岡県知事登録第(1)-347 号
所在地	福岡市城南区鳥飼七丁目 12 番 41-413 号
専任の 不動産鑑定士	上銘 隆佑 2014 年　大和不動産鑑定株式会社 入社 2018 年　三菱地所投資顧問株式会社 出向 2019 年　不動産鑑定士 登録 2019 年　大和不動産鑑定株式会社九州支社 配属 2024 年　上銘不動産鑑定士事務所を開所
沿革	2024 年 5 月 開業 2024 年 10 月 不動産鑑定業者 登録
業務内容	不動産鑑定業（不動産鑑定、価格等調査 等） 不動産デューデリジェンス業務(PPT 作成 等)
取引金融機関	日本政策金融公庫ほか

不動産鑑定士歴 7 年目となりました。福岡都市圏のほか、九州各県・山口県・関東 1 都 3 県で評価実績がございます。お問い合わせは下記よりお願いいたします。

(TEL)　090-6711-4332
(メール)　info@jkantei-office.com

活動実績

福岡県不動産鑑定士協会 YouTube

福岡県不動産鑑定士協会 講師