



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

## ■ 地価公示の概要（令和 7 年）

### 公示地価は県全体で上昇傾向 ～令和 7 年 1 月実施～

筑紫野市の住宅地は+5.0%上昇で福岡県全体の上昇率+4.9%を若干上回る。



※筑紫野市 HP より

福岡県全体の平均変動率は昨年の+5.2%から+4.9%に上昇率が縮小したが、11 年連続の上昇が継続している。

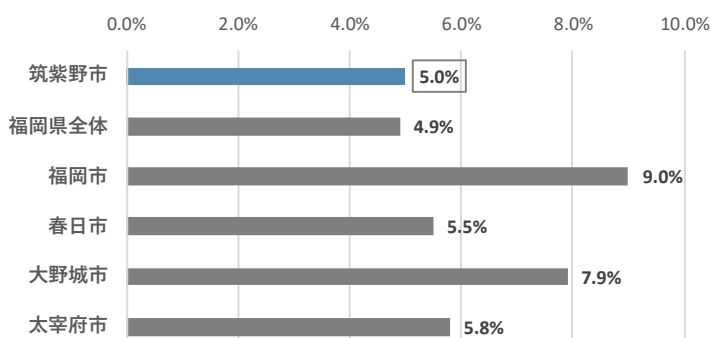
#### 【筑紫野市の特徴】

- ・戸建住宅については二日市西、二日市北エリアにおいて小規模宅地の開発や分譲が多く見られる。敷地規模が小さいため、分譲単価が高騰。
- ・分譲マンションは西鉄二日市駅、朝倉街道駅から徒歩圏内で建築、分譲中の物件が多く、その利便性と福岡市その隣接市との比較における相対的な割安感を背景に、売れ行きは順調。
- ・ただし戸建住宅も分譲マンションも価格が高くなっており、主たる需要者層の購入可能額の限度に近づきつつあると考えられ、また金利の先高感もあり価格の伸びはやや鈍化か。

#### 地価公示とは

地価公示法に基づき、国土交通省(土地鑑定委員会)が毎年 1 回標準地の正常な価格を公示し、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の規準とすることを目的としている。不動産鑑定士が業務の中心を担っている。

#### 公示地価(R7) 住宅地の変動率



## ■ 住宅地の価格（中古マンション）

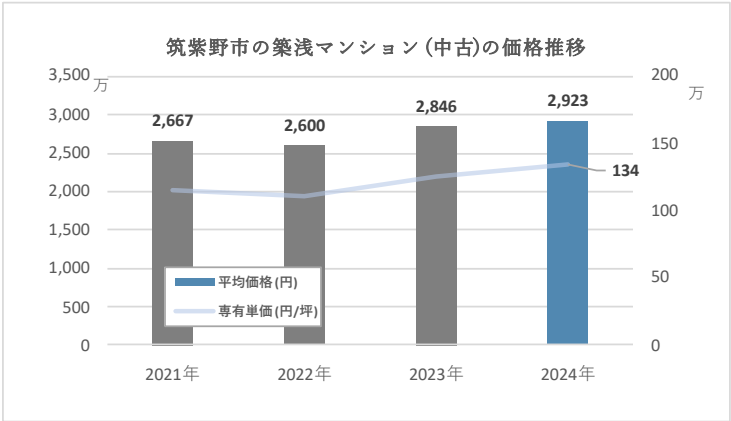
### 中古マンション価格は右肩上がり ～平均価格は 2,923 万円～

築 10 年以内の中古マンション取引実績は、坪単価 134 万円（2024 年）

筑紫野市内の中古マンションの価格推移は右記の通り。築 10 年以内の取引実績を調査すると、平均価格 **2,923 万円**（坪単価 134 万円）となった。福岡市内では住宅価格の高騰が続いており、福岡市周辺へ影響が波及している傾向にある。

成約事例は JR「二日市」駅、「西鉄二日市」駅周辺を中心に、西鉄「朝倉街道」駅、西鉄「筑紫」駅周辺が多くみられる。間取りはファミリータイプの 3LDK が中心、最寄り駅からの距離は徒歩 10 分圏内の取引が多くみられる。

築年数が 10 年を超えると成約単価は落ち込み、坪単価 100 万円を切る事例が多くなる。



#### 【2025 年の新築分譲マンション】

- ・サンパーク二日市駅グラスエ
- ・オーヴィジョン朝倉街道駅前
- ・フリーディアシティ二日市
- ・アルファステイツ筑紫野 等

	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
平均価格(円)	26,667,000	26,000,000	28,455,000	29,231,000
平均床面積	77 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
専有単価(円/坪)	1,150,000	1,112,000	1,254,000	1,344,000
調査数(n)	12	11	11	13

※国土交通省不動産情報ライブラリより当事務所作

## 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)
所属団体	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 会員 公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会 会員 外

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