



不動産マーケットレポート 筑紫野市 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

■ 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。



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。

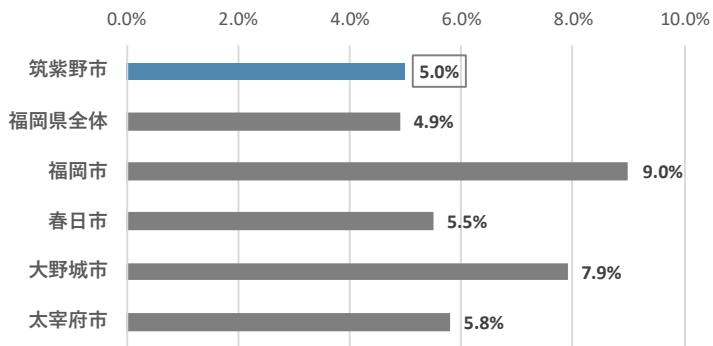
【筑紫野市の特徴】

- 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いること、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）

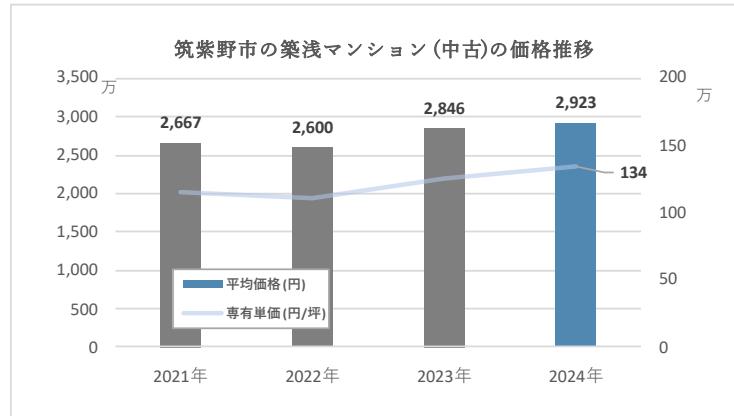
中古マンション価格は右肩上がり～平均価格は2,923万円～

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いるおり、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を中心、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ッセ
- ・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 ²	77 m ²	75 m ²	72 m ²
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成

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