

2025 年 都道府県地価調査レポート（九州）

大和不動産鑑定株式会社
リサーチ&マーケティング部 次席研究員 岩瀬 有加

1. 全国における地価動向

- 全国・全用途平均の 2025 年基準地価格は 4 年連続で上昇しており、上昇基調が続く。
- 東京、大阪の都心部は海外投資家からの人気も高く、東京圏、大阪圏の全用途で上昇率が拡大している。都心部ではマンション価格が高騰しているが、郊外でも、つくば市（茨城県）、流山市（千葉県）など、子育て環境の充実した地域では旺盛な住宅需要があり、20%近い上昇率となった。
- 浅草など、観光やリゾートによるインバウンド需要の旺盛な地域では継続して高い上昇率を示しており、ホテルや店舗などの需要が堅調である。オフィスも人手不足から好調な市況が続いている。
- 地方四市（注1）では上昇率が前年よりも縮小しているが、高い上昇率が続く。福岡市に続き、仙台市でも住宅地の平均価格がバブル景気末期（1991 年）を上回る水準となった。

図表1：地域別・用途別の地価変動率（注2）推移

	住宅地				商業地				工業地				全用途			
	2022年	2023年	2024年	2025年	2022年	2023年	2024年	2025年	2022年	2023年	2024年	2025年	2022年	2023年	2024年	2025年
全国	0.1%	0.7%	0.9%	1.0%	0.5%	1.5%	2.4%	2.8%	1.7%	2.6%	3.4%	3.4%	0.3%	1.0%	1.4%	1.5%
三大都市圏	1.0%	2.2%	3.0%	3.2%	1.9%	4.0%	6.2%	7.2%	3.3%	4.5%	6.0%	6.1%	1.4%	2.7%	3.9%	4.3%
東京圏	1.2%	2.6%	3.6%	3.9%	2.0%	4.3%	7.0%	8.7%	3.7%	4.7%	6.6%	6.7%	1.5%	3.1%	4.6%	5.3%
大阪圏	0.4%	1.1%	1.7%	2.2%	1.5%	3.6%	6.0%	6.4%	3.3%	4.5%	6.3%	6.8%	0.7%	1.8%	2.9%	3.4%
名古屋圏	1.6%	2.2%	2.5%	1.7%	2.3%	3.4%	3.8%	2.8%	2.1%	3.5%	3.5%	2.5%	1.8%	2.6%	2.9%	2.1%
地方圏	▲0.2%	0.1%	0.1%	0.1%	▲0.1%	0.5%	0.9%	1.0%	1.1%	1.9%	2.4%	2.4%	▲0.2%	0.3%	0.4%	0.4%
地方四市	6.6%	7.5%	5.6%	4.1%	6.9%	9.0%	8.7%	7.3%	10.3%	12.6%	14.1%	10.7%	6.7%	8.1%	6.8%	5.3%
その他	▲0.5%	▲0.2%	▲0.1%	0.0%	▲0.5%	0.1%	0.5%	0.6%	1.0%	1.7%	2.3%	2.2%	▲0.4%	0.0%	0.2%	0.2%

（注1）地方四市とは札幌市（北海道）、仙台市（宮城県）、広島市（広島県）、福岡市（福岡県）をいう。

（注2）「地価変動率」は前年から継続している基準地価格の対前年変化率をいう。地域の平均変動率は地域内変動率の単純平均値（以下同じ）。

（出所）国土交通省「令和7年都道府県地価調査」より大和不動産鑑定株式会社作成（以下全て同じ）。

2. 九州地方における地価動向

- 九州地方は、住宅地、商業地、工業地の全ての用途で上昇率が鈍化したものの、上昇傾向は続いている。福岡市でも同様の傾向だが、2013 年より 13 年連続して全ての用途で地価上昇が続いている。
- 工業地（全国）の上昇率上位 10 位のうち 8 地点を九州地方が占めており、4 地点が熊本県、2 地点が佐賀県、2 地点が福岡県。全て 20%以上の高い上昇率となった。熊本県菊陽町への TSMC 進出により、大津町、菊池市など周辺地でも工業用地需要が旺盛となっている。また、福岡圏の物流市場は拡大傾向にあり、鳥栖 IC（インターチェンジ）周辺の佐賀県の基山町や鳥栖市、福岡 IC への利便性の良好な新宮町、須恵町などでは物流施設の需要が堅調であり、高い上昇率となった。

図表2：九州地方の地価変動率推移

	住宅地				商業地				工業地				全用途			
	2022年	2023年	2024年	2025年	2022年	2023年	2024年	2025年	2022年	2023年	2024年	2025年	2022年	2023年	2024年	2025年
九州地方	0.5%	1.0%	1.3%	1.0%	0.7%	1.6%	2.4%	2.0%	3.4%	5.3%	6.9%	6.0%	0.7%	1.3%	1.8%	1.5%
福岡県	2.5%	3.3%	3.8%	2.7%	4.0%	5.3%	6.7%	5.1%	6.3%	9.6%	11.6%	8.6%	3.1%	4.2%	5.0%	3.7%
福岡市	6.5%	8.2%	9.5%	7.2%	9.6%	11.2%	13.2%	10.2%	11.7%	15.2%	16.8%	11.8%	7.7%	9.4%	10.9%	8.3%
佐賀県	0.1%	0.5%	0.7%	1.3%	0.1%	1.3%	1.7%	2.2%	2.8%	5.5%	5.7%	7.6%	0.2%	1.0%	1.3%	2.0%
長崎県	▲0.7%	▲0.4%	▲0.2%	0.0%	▲0.4%	0.0%	0.3%	0.4%	0.2%	0.8%	1.1%	1.8%	▲0.6%	▲0.2%	0.0%	0.1%
熊本県	0.2%	0.7%	1.0%	0.9%	0.1%	1.7%	2.8%	2.5%	4.3%	5.1%	9.0%	8.3%	0.4%	1.2%	1.8%	1.7%
大分県	0.2%	0.7%	0.8%	1.2%	▲0.8%	▲0.4%	0.1%	0.7%	▲0.4%	▲0.1%	▲0.1%	0.2%	▲0.1%	0.4%	0.6%	1.1%
宮崎県	▲0.4%	▲0.2%	0.0%	0.2%	▲0.9%	▲0.6%	▲0.3%	▲0.1%	▲0.4%	▲0.2%	0.1%	0.2%	▲0.5%	▲0.3%	▲0.1%	0.1%
鹿児島県	▲1.3%	▲1.2%	▲1.1%	▲1.1%	▲1.5%	▲1.3%	▲1.0%	▲0.7%	▲0.5%	0.2%	0.5%	1.3%	▲1.3%	▲1.2%	▲1.0%	▲0.9%

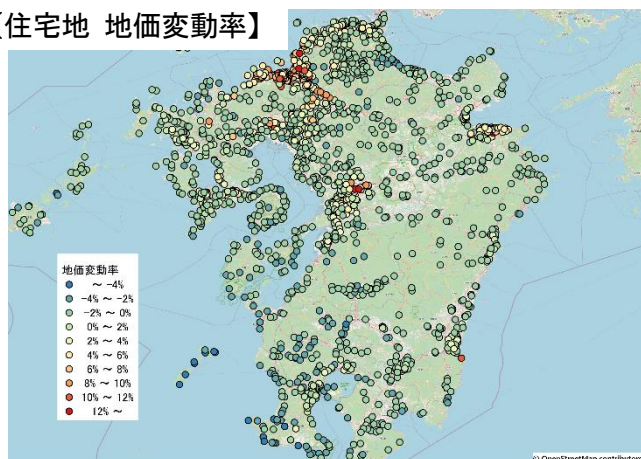
2. (1)住宅地の動向

- 福岡市の住宅地の平均変動率は7.2%（前年9.5%）と、上昇率は減速しているが、前年に続き高い上昇率となった。東京都区部及び人口50万人以上の市の対前年平均上昇率順でみると、東京都区部、松戸市に次ぐ全国で3番目の上昇率である。
- 2024年の福岡市の新築マンションの平均価格は5,598万円（同3,996万円）と約40%も上昇し¹、実需層には割高感が生じている。

地域によっては売行きが伸び悩む物件も出ており、地価の上昇率へ影響を与えていると思われるが、一方で中心部の富裕層向け高額マンションは好調な販売が続いている。

- 福岡県の最高価格は、唐人町駅を最寄りとする「福岡中央-10」の65万円/㎡（同59万円/㎡）で、上昇率は10.2%（同11.5%）だった。福岡市の唐人町駅、薬院大通駅周辺の住環境の良好な地域や、六本松駅など中心部への利便性の良好な地域の住宅需要は堅調であり、価格も上位に位置している。福岡県の価格順でみると、上位10位に博多駅や天神地区への利便性の良好な中央区が6地点入った。
- 福岡県で最も上昇率が高かったのは、約50haの敷地規模で再開発が計画されている九州大学箱崎キャンパス跡地に近い「福岡東-12」（福岡市箱崎3）の13.3%（同18.1%）だった。箱崎地区の不動産取引は活発で上昇基調は続いている。

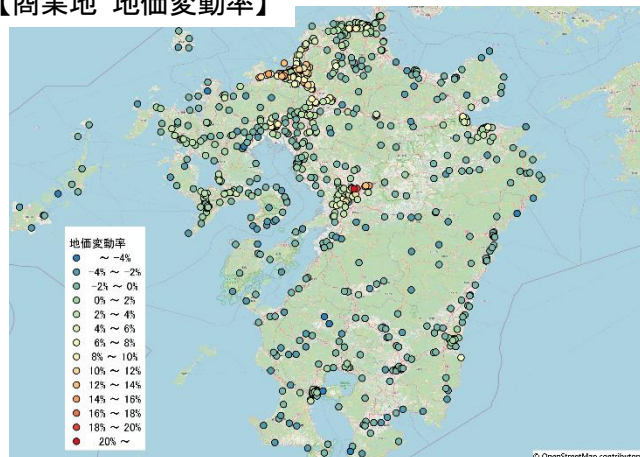
【住宅地 地価変動率】



2. (2)商業地の動向

- 福岡県の価格順では、上位10位までのうち1~3位は再開発が進む天神地区（天神ビッグバン）が占めた。最高価格は天神駅前で明治通り沿いにある「福岡中央 5-15」（天神町木村家ビル）の915万円/㎡（前年910万円/㎡）で、0.5%（同3.4%）と微増した。
- 同じく再開発を推進する博多駅前（博多コネクティッド）の地点も、価格上位10位のうち、4、7、9位と上位を占めた。
- 東京都区部及び人口50万人以上の市の対前年平均上昇率でも、福岡市は東京都区部、大阪市に次いで3位と高い上昇率にある。福岡県の変動率順位でみると、最も上昇率が高いのは呉服町駅から近い網場町の「福岡博多 5-8」（博多蔵本ビル）の18.6%（同18.0%）。博多駅や天神地区にも利便性が良好で、オフィス用地に加えてホテル用地の需要も旺盛であり、中心地区と比べて割安感もあることから高い上昇率となった。
- 2025年4月には天神駅に直結するONE FUKUOKA BLDGが開業したが、天神地区は2026年も大量供給が控えており、需要は堅調であるものの空室率の改善には注視が必要である。一方で、博多駅前には供給が少なく、低い空室率となっている。
- 2025年9月、JR九州が「博多駅空中都市プロジェクト」について、施工の難易度、建築費高騰から計画中止を発表した。全国的にも建築費高騰による計画の遅延・中止が続いており、今後供給動向が懸念される。

【商業地 地価変動率】



¹ 株式会社不動産経済研究所「全国 新築分譲マンション市場動向 2024年」（2025年2月26日）による。

<お問い合わせ>

リサーチ&マーケティング部

support-RM@daiwakantei.co.jp

- ・ 本資料は情報提供のみを目的としており、特定の商品やサービスの購入、投資、その他の取引を推奨するものではありません。
- ・ 本資料は信頼できると判断した情報源に基づき作成しておりますが、その正確性、完全性、最新性を保証するものではありません。
- ・ 本資料に関する権利は当社に帰属し、無断での複製、転載等は禁じております。
- ・ 本資料に記載されている内容や見解は筆者個人の意見・見解であり、必ずしも当社の公式な見解や方針を代表するものではありません。