

# 併せて知りたい 地価上昇率ランキング

リセールバリューの数値とともにチェックしたいのが、国が発表する土地の公示地価。自治体単位の広いエリアにおける地価の動きを見ることができる。この10年で地価が大きく上昇した街とその背景を探っていこう。

## 10年間の地価上昇率 TOP20

行政区町名	1㎡当たりの平均地価(住宅地) 2013年→2023年	地価変動率
1位 福岡市中央区	21.6万円 → 41.5万円	186.1%
2位 福岡市博多区	9.9万円 → 18.3万円	178.6%
3位 福岡市南区	11.3万円 → 19.0万円	162.3%
4位 春日市	8.5万円 → 14.0万円	162.2%
5位 大野城市	7.9万円 → 13.3万円	160.4%
6位 新宮町	5.2万円 → 8.2万円	157.8%
7位 福岡市早良区	12.8万円 → 21.4万円	154.0%
8位 須恵町	4.2万円 → 6.3万円	152.2%
9位 粕屋町	5.6万円 → 8.3万円	148.5%
10位 筑紫野市	5.6万円 → 8.6万円	148.0%
11位 篠栗町	5.0万円 → 7.2万円	143.0%
12位 福岡市城南区	10.9万円 → 16.2万円	142.3%
13位 志免町	5.5万円 → 7.7万円	140.3%
14位 福津市	3.6万円 → 5.1万円	139.1%
15位 福岡市西区	8.9万円 → 12.8万円	138.4%
16位 福岡市東区	7.3万円 → 10.5万円	138.1%
17位 太宰府市	5.9万円 → 8.2万円	136.2%
18位 古賀市	4.6万円 → 6.1万円	129.8%
19位 那珂川市	5.7万円 → 7.6万円	129.4%
20位 宇美町	4.7万円 → 5.9万円	126.1%

### 公示地価とは？

国土交通省土地鑑定委員会が毎年評価・発表する「標準地」1㎡当たりの価格。同じ地点の価格が1年ごとに公示されるので、地価変動が分かりやすい。

### 福岡市南区以南のエリアで 人気と地価が高まる

天神ビッグバン・博多コネクティッドで再開発が活発な中央区と博多区。住みたい街としても人気の2エリアがこの10年間の地価上昇率も高く、ワンツートップを獲得した。そんななかで「注目したいのは3位福岡市南区、4位春日市、5位大野城市です」とみずほ不動産鑑定所の井上氏。「中央区、博多区は価格上昇で手が届きにくい。地下鉄空港線沿線には新規物件が多く、こちらも高価格。そこで西鉄天神大牟田線やJR鹿児島本線で少し南下し、現実的な価格で好環境の住まいを考えようという方向に流れています」



お話を伺ったのは……  
みずほ不動産鑑定所 代表取締役  
井上真輔さん

不動産鑑定で、高度な知識と豊富な経験をもとに、不動産の経済価値を適正に判断している。地元福岡に密着した不動産のプロとして、多岐にわたる不動産コンサルティングも行う。

※「国土数値情報(地価公示データ) (国土交通省) (https://nftip.mlit.go.jp/kjsj/old/datalist/old\_KsjTmptit-LO1.html) を加工して作成。  
※「平均地価」は1000円未満を四捨五入して表示。2023年の地価は2013年にも調査が行われた地点で平均地価を算出。  
※「地価変動率(対2013年比)」は、2013年から継続している標準地ごとの価格の対2013年の変動率の合計を当該標準地数で除して求め、小数点第2位以下を四捨五入し、小数点第1位まで記載。  
※区ごとの地価上昇率ランキングの所在地は番地以降省略して掲載。

### 1位 福岡市中央区



### パワフルなブランド力で 地価変動率180%超え

地価上昇が著しい中央区。区内の詳細なアドレスごとに見ても、10年前と比べて倍以上の数値が上位を占める。「大宮や谷など、穴場的なエリアの地価も上がっています。中心部から需要が波及していったと考えられるでしょう」(井上氏)



大宮2丁目にある住宅に囲まれた一本木公園

### 2位 福岡市博多区



### 西鉄の新駅開業も見据えた 話題性の高さも影響が

博多区のなかでも特に南部は2024年春の西鉄桜並木駅新設を控え、話題が多い。JR南福岡駅とのダブルアクセスも可能になる。「加えて昭南町や麦野は、近隣の春日市や大野城市の人気に引っ張られ地価が上昇したともいえます」



### 3位 福岡市南区



### 西鉄天神大牟田線沿線の街が 南区全体の昇率を底上げ

都心部の地価上昇で南区に目を向ける人が増加中。アドレス別ランキングでは西鉄沿線の街が上位に並び、「大楠1丁目、塩原1丁目は大楠駅から徒歩10分以上。値ごろ感があつたエリアの地価が一気に上昇したと推測されます」



大楠1丁目の高宮川沿いから博多区街を望む

### 4位 春日市



### 子育て世代からの支持と 交通便利性の高さが影響

教育環境が良好で公園が多く、子育て支援も手厚いといわれる春日市。「西鉄天神大牟田線、JR鹿児島本線のダブルアクセスであることもポイントです」。新幹線通勤の選択肢もあり、白水ヶ丘6丁目はJR博多南駅まで徒歩約13分。



日の出町5丁目環道31号沿いには飲食店が  
多く、子育て世代に人気

### 5位 大野城市



### 交通網に囲まれた利便性と 自然豊かな環境を両立

JRと西鉄、高速道路や主要道路が走るなど利便性の高さが魅力の大野城市。「ファミリー層が多いだけに行政の子育て・教育支援が充実しているのも人気の理由です」。1位~4位までは西鉄天神大牟田線沿線エリアであった。



新しい高層住宅の柴町3丁目環道沿い